

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
FACULDADE DE DIREITO – ESCOLA DE LISBOA



O ARRENDAMENTO DE CURTA DURAÇÃO,
EM ESPECIAL O ALOJAMENTO LOCAL

Sob a orientação do Professor Dr. Rui Pinto Duarte

Dissertação em Mestrado Forense

Rita Sousa Carvalho

Abril de 2019

**«Le louage aime le soleil de la civilization»,
Troplong** in FURTADO, JORGE PINTO, *Curso de Direito dos
Arrendamentos Vinculísticos*, 2.^a edição, Almedina:
Coimbra – 1988, p. 20.

Agradecimentos

À minha família, em especial aos meus pais e à minha irmã por sempre terem apoiado o meu percurso académico. Obrigada por todo o apoio e carinho.

Aos meus amigos por todo o apoio e amizade, em especial à Mariana Abreu Barreiro, à Mafalda Nascimento Tavares, à Catarina Silvestre Mendes e à Inês Castro Menezes.

Ao Professor Rui Pinto Duarte por toda a disponibilidade e partilha de conhecimento ao longo da elaboração desta dissertação.

Resumo

O Alojamento Local é uma realidade moderna que se insere no âmbito do arrendamento de curta duração. Após a entrada em vigor da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, muitas perplexidades se têm notado, designadamente no que concerne ao conflito de interesses entre os proprietários dos imóveis e os condomínios.

Nesta dissertação, discute-se o regime legal da figura, bem como a sua natureza, procurando refletir sobre algumas questões que o legislador deixou omissas.

Palavras-chaves: Arrendamento, Alojamento Local, Contrato

Abstract

The Local Accommodation is a modern reality that falls within the scope of short-term lease. After the entry in force of Law no. 62/2018, of August 22, many perplexities have been noticed, namely regarding the conflict of interest between the owners of the properties and the Condominium.

This dissertation discusses the legal regime of the contract, as well as its legal nature, trying to reflect on some issues that the legislator left omitted.

Key words: Rental, Local Accommodation, Contract

Índice

1. Introdução	6
2. Localização do arrendamento no universo jurídico	6
3. O contrato de arrendamento.....	9
3.1. O vinculismo.....	10
4. O arrendamento de curta duração	12
5. O Alojamento Local.....	14
5.1. Fontes normativas	14
5.2. Conceito e modalidades do Alojamento Local	16
5.3. Intervenientes	20
5.4. O Regime do Alojamento Local	21
5.4.1. Registo de estabelecimentos de Alojamento Local	21
5.4.2. Requisitos para constituir Alojamento Local	23
5.4.3. Exploração e funcionamento	25
5.4.4. Fiscalização e sanção	27
6. O Alojamento Local no Direito Comparado.....	27
7. Contrato de Alojamento Local.....	30
7.1. Elementos.....	31
7.2. Celebração do Contrato.....	31
7.3. Regime	33
7.4. Contrato de Arrendamento Urbano <i>versus</i> Contrato de Alojamento Local.	34
7.5. Contrato de Alojamento Local enquanto Contrato de Consumo	35
8. A natureza jurídica do alojamento local, em especial, a subsunção ao fim comercial ou ao fim habitacional	37
9. Dos condicionalismos do arrendamento de curta duração em edifícios constituídos em propriedade horizontal	40

10. Os contratos de alojamento local (ou análogos a eles) celebrados por quem não esteja legalmente habilitado para exercer a atividade.....	49
11. Conclusões	51
12. Bibliografia	53

1. Introdução

A presente dissertação versa sobre o arrendamento de curta duração, em especial o Alojamento Local.

O Alojamento Local, não sendo uma realidade contratual nova, suscita no presente, diversas questões derivadas do crescimento exponencial da oferta e da procura, do interesse e da consequente intensidade de celebração deste tipo de contratos, que são potenciados não só pelo crescimento do turismo em Portugal, mas também pela publicitação e contratação através de plataformas digitais.

Revela-se, assim, uma realidade que adquiriu nos últimos anos uma dimensão significativa na exploração de imóveis destinados ao alojamento temporário de turistas, e que configura uma realidade distinta da atividade hoteleira tradicional, gerando na sociedade problemas de cariz sociológico, político e jurídico.

Impõe-se perceber o impacto do enquadramento jurídico do fenómeno na sociedade. Assim, a nossa reflexão abordará, numa primeira fase, o arrendamento e, num segundo momento, as questões que o Alojamento Local suscita, nomeadamente o impacto do mesmo no que tange à propriedade horizontal.

2. Localização do arrendamento no universo jurídico

O arrendamento é a modalidade do contrato de locação que tem por objeto imóveis, como resulta dos artigos 1022.º e 1023.º do Código Civil. Este diploma legal define locação como *“o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”*. Ilustra a situação em que alguém se obriga a proporcionar a outrem, por tempo limitado e contra remuneração, o gozo de uma coisa.

A existência de terras dadas em arrendamento é um fenómeno antiquíssimo. As raízes do regime português da locação estão no Direito Romano.¹

Neste sentido, importa indagar a etimologia da palavra “locação” para percebermos os contornos deste contrato.

O termo reconduz-nos ao étimo latino “*locatio*” que surgia na expressão composta “*locatio conductio*”, significando locação-condução. Esta denominação² destinava-se a exprimir o ato de cada uma das partes no contrato. Por um lado, a “*locatio*” exprimia o ato do detentor da coisa que a trazia ao lugar e a colocava à disposição, e por outro a “*conductio*” levada a cabo pelo recetor que conduzia a coisa para a sua esfera de utilização.³

A “*locatio conductio*” tem sido dividida em três institutos distintos. A “*locatio conductio rei*” (locação-condução de coisa), que “*era o contrato pelo qual uma pessoa concedia a outra, mediante retribuição, o uso, ou o uso e a fruição, de uma coisa*”⁴, tratada na jurisprudência do direito romano da época clássica e pensada por Gaio. A “*locatio conductio operis*” (locação-condução de obra resultado), que era “*o contrato se dirigia não à prestação de trabalho em si, mas de um produto dêste, já acabado*”⁵, presente em alguns temas da jurisprudência clássica e em certos passos das Instituições de Gaio e de Justiniano, correspondendo ao atual contrato de prestação de serviços.⁶ E a “*locatio conductio operarum*” (locação-condução de trabalho), em que “*alguém obrigava-se para com outrem, também mediante remuneração, a realizar certos serviços, isto é, a prestar o seu trabalho*”⁷ presente em fontes literárias da República, de Plauto a Cícero.⁸ Este último instituto corresponde ao que hoje denominamos contrato de trabalho.⁹

¹ Cfr. LOUREIRO, JOSÉ PINTO, *Tratado da locação*, Vol. I, Coimbra Editora Limitada, 1946, p. 40.

² “A expressão locação-condução, forma portuguesa da *locatio conductio* do direito romano, tem a sua explicação em haver sido este o contracto por que nos antigos mercados se obtinham escravos para prestação de serviços, os quais, apenas contratados, eram logo conduzidos pelo locatário, que por isso se denominava condutor.” in LOUREIRO, JOSÉ PINTO, *op. cit.*, p. 42.

³ Cfr. FURTADO, JORGE PINTO, *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, 2ª edição – 1988, p. 15-16.

⁴ Cfr. TELES, INOCÊNCIO GALVÃO, *Arrendamento*, Lisboa 1945/46, p. 18.

⁵ Cfr. TELES, INOCÊNCIO GALVÃO, *op.cit.*, p. 18.

⁶ Cfr. PRATA, ANA, *Dicionário Jurídico*, Vol. I, 5.ª edição, Almedina, p. 892.

⁷ Cfr. TELES, INOCÊNCIO GALVÃO, *op.cit.*, p. 18.

⁸ Cfr. FURTADO, JORGE PINTO, *op.cit.*, p. 16-17.

⁹ Cfr. PRATA, ANA, *op. cit.*, p. 892.

No Direito Romano questionavam os juristas se estas figuras se autonomizavam e se distinguiam, ou se pelo contrário, eram tratadas de forma unitária e difusamente como *“locatio conductio”*.¹⁰

A tese porventura preferível será a da unidade, dado que as fontes romanas falam sempre e só de *“locatio conductio”*, e não estabelecem nenhuma distinção entre as três espécies.¹¹

Contudo, a solução da unidade não foi positivada no direito português antigo, uma vez que nas Ordenações não existia qualquer regulação da locação.¹²

O próprio Código Civil de Seabra apenas se referiu à locação de coisas, no seu artigo 1595.º, segundo o qual *“dá-se contracto de locação, quando alguém traspassa a outrem, por certo tempo, e mediante certa retribuição, o uso e fruição de certa coisa”*.

O nosso Código Civil emprega o termo locação para designar exclusivamente o contrato de locação de coisas, porquanto, como vimos, o seu artigo 1022.º dispõe que *“locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”*.

Na terminologia da nossa lei, a locação é um termo amplo que abarca duas espécies distintas, o arrendamento e o aluguer. O artigo 1023.º do Código Civil, como também adiantámos, estabeleceu uma distinção terminológica entre os dois tipos de locação, conforme o objeto locado seja imóvel ou móvel.¹³

A presente dissertação incidirá sobre o arrendamento, em especial o arrendamento urbano de curta duração.

¹⁰ Cfr. FURTADO, JORGE PINTO, *op.cit.*, p. 16.

¹¹ Cfr., quanto a esta teorização, FURTADO, JORGE PINTO, *op.cit.*, p.16-17.

¹² Cfr. FURTADO, JORGE PINTO, *op.cit.*, p. 16-17.

¹³ Cfr. MARTINEZ, PEDRO ROMANO, “Regime da locação civil e contrato de arrendamento urbano”, in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, volume III – *Direito do arrendamento urbano*, Almedina, p. 8.

3. O contrato de arrendamento

O contrato de locação destina-se a proporcionar ao locatário por tempo limitado o gozo de uma coisa. No âmbito desta realidade contratual, uma das partes obriga-se a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante a contrapartida de retribuição.

Podemos identificar três elementos essenciais deste contrato. O primeiro é a obrigação de proporcionar o gozo de uma coisa por parte do locador ao locatário, o qual se caracteriza pelo aproveitamento das utilidades da coisa locada ou, noutra formulação, no uso e fruição dela. O contrato de arrendamento não investe assim o arrendatário na titularidade do direito de propriedade, apenas concede uma parte do conteúdo desse direito, o gozo da coisa. O segundo elemento é o tempo limitado do gozo da coisa, que deve ser temporário. O terceiro e último elemento é a retribuição, obrigação do locatário.¹⁴

O contrato de arrendamento é classificado como consensual, do ponto de vista da relevância da entrega da coisa, por força do disposto no artigo 1031.º al. a) do Código Civil, que refere como obrigação do locador a de entregar ao locatário a coisa locada, o que significa que o contrato existe mesmo antes da entrega da coisa, ao invés do que sucede nos contratos reais *quoad constitutionem*. Do ponto de vista da forma, o contrato de arrendamento é necessariamente formal porquanto se exige a forma escrita para a sua celebração (artigo 1069.º do Código Civil).¹⁵

É um contrato bilateral pois derivam obrigações para ambas as partes, conforme o disposto nos artigos 1031.º e 1038.º do Código Civil, respetivamente. Como refere Ana Prata, “o contrato de locação é, pois, um contrato sinalagmático ou bilateral, sendo a obrigação do locador, de proporcionar ao locatário o gozo da coisa, sinalagmática da obrigação que este último tem que pagar a renda ou aluguer.”¹⁶

¹⁴ Cfr. COELHO, FRANCISCO PEREIRA, *Arrendamento – Direito substantivo e processual*, Coimbra, 1988, p. 18.

¹⁵ Cfr. LEITÃO, LUÍS MENEZES, *Direito das obrigações*, volume III - Contratos em Especial, Almedina, 2018, p. 304-308.

¹⁶ Cfr. PRATA, ANA, *op. cit.*, p. 889.

Considera-se ainda um contrato oneroso, na medida em que ambos os contraentes auferem vantagens com a celebração do contrato

A locação é um contrato comutativo na medida em que origina prestações e contraprestações certas e determinadas, podendo as partes antever as vantagens e as obrigações decorrentes da celebração do mesmo.¹⁷

Cunha Gonçalves afirma que a locação “*é um dos contratos mais úteis e benéficos pois permite que uma coisa possa ser sucessivamente utilizada por diversas pessoas que de nenhum modo poderiam ser proprietárias ou usufrutuárias simultâneas dela, sob pena de a coisa se destruir até à pulverização.*”¹⁸

É por isso, uma realidade jurídica com grande importância social, uma vez que permite o gozo de um imóvel por parte de pessoas que não possam ou não queiram obtê-lo por intermédio de um título translativo da propriedade.

3.1 O vinculismo

Tradicionalmente (entenda-se, antes do século XX) o arrendamento constituía-se por meio de um contrato que obedecia totalmente aos ditames da autonomia da vontade.

Noutras palavras, pautava-se pela liberdade contratual, nomeadamente pela liberdade de estipulação. Era temporário por natureza, pelo que, findo o prazo estabelecido o contrato cessava, a menos que ambas as partes o quisessem renovar. Estes princípios eram consagrados no Código Civil de Seabra, nos artigos 1614.º, 1616.º, 1618.º e 1624.º.¹⁹

Todavia, com a I Guerra Mundial estes princípios entraram em crise, e foi necessário assegurar aos mobilizados e às suas famílias a conservação da casa de habitação e a estabilidade da renda. Como consequência da guerra, o número de espaços habitacionais, nos territórios diretamente afetados, ficou naturalmente reduzido, na medida em que a guerra conduziu à devastação territorial. Tal situação teve como consequência o

¹⁷ Cfr. COELHO, FRANCISCO PEREIRA, *op.cit.*, p. 21-25.

¹⁸ Cfr. GONÇALVES, CUNHA, *Tratado de Direito Civil*, 1934, VIII, p. 637.

¹⁹ Cfr. FURTADO, JORGE PINTO, *op.cit.*, p. 125.

surgimento de um fenómeno de inflação, afetando a estabilidade das rendas.²⁰ Apesar do cenário de devastação referido não ser transponível para o plano nacional a verdade é que o mesmo teve a virtualidade de influenciar o arrendamento a nível global.

Houve necessidade de tomar medidas protetoras dos arrendatários, o que se traduziu na restrição da liberdade contratual. Uma destas medidas assentou na imposição de automática prorrogação legal dos contratos de arrendamento, findo o prazo estipulado pelas partes.²¹

Foi também estabelecido o bloqueio da renda primitivamente fixada, que deixou assim de acompanhar a desvalorização da moeda.

Estas, entre outras providências legislativas, verificaram-se bastante limitativas da liberdade contratual, sendo que os arrendamentos afetados por esta legislação vieram a receber modernamente na doutrina, sobretudo na italiana, a designação de arrendamentos vinculísticos.²² Na verdade, na terminologia italiana, entende-se, no quadro do arrendamento, *vinculismo* como o conjunto de normas que pretenderam proteger a posição do arrendatário.²³

Em termos de contorno jurídico, podem assinalar-se as seguintes matrizes: prorrogação legal e automática do contrato, sempre que pelo arrendatário não seja afastada, o bloqueio da renda e controlo do seu aumento dentro das condicionantes definidas pelo Estado, e o carácter de interesse público do regime jurídico do contrato e afirmação da sua natureza excecional e transitória, decorrente das necessidades conjunturais, cuja mutuação influenciava o regime jurídico aplicável ao arrendamento.²⁴

Apesar de transitória, esta legislação vinculativa perdurou na Europa até ao eclodir da II Guerra Mundial e em muitos países como Portugal, por um período ainda mais longo.

²⁰ Cfr. FURTADO, JORGE PINTO, *op.cit.*, p. 125-127.

²¹ Cfr. FURTADO, JORGE PINTO, *op.cit.*, p. 125-127.

²² Cfr. FURTADO, JORGE PINTO, *op.cit.*, p. 125-127.

²³ Cfr. GUARINO, ANTONIO, *Locazione – Trattato di Diritto Civile*, diretto da Giuseppe Grosso e Francesco Santoro-Passarelli, Casa Editrice Dr. Francesco Vallardi, 1965, p. 21 – referência obtida in FURTADO, JORGE PINTO, *op.cit.*, p. 127.

²⁴ Cfr. FURTADO, JORGE PINTO, *op.cit.*, p. 127.

De uma análise decorrente da evolução histórica do arrendamento podemos inferir que o arrendamento tradicional é o de longa duração, em que se manifestou o vinculismo e que se pautou por uma maior segurança do arrendatário.

No presente, a par do arrendamento de longa duração, existe o denominado arrendamento de curta duração, o arrendamento moderno que irá ser densificado ao longo desta exposição assentando o mesmo num desvio às regras vinculísticas de outrora.

4. O arrendamento de curta duração

O fenómeno do arrendamento de curta duração não é uma realidade nova. Já o Código Civil de Seabra fazia referência ao conceito de hospedagem – que, embora não constitua um mero arrendamento, tem uma forte afinidade com ele como resulta da definição dele dada no artigo 1419.º de tal Código. De acordo com este preceito legal, *“dá-se contracto de albergaria, quando alguém presta a outrem albergue e alimento, ou só albergue, mediante a retribuição ajustada ou do costume.”*

Também o Código Civil de 1966 na sua versão original, no seu artigo 1083.º n.º 2, al. b), dispunha que se excetuavam *“os arrendamentos para habitação, por curtos períodos, em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura, ou para outros fins especiais transitórios”*. De igual modo, preceituava o artigo 1093, n.º 1, al. e) que *“1. O senhorio só pode resolver o contrato: (...) e) se der hospedagem a mais de três pessoas das mencionadas no n.º 3 do artigo 1109.º, quando não seja esse fim para que o prédio foi arrendado;”* Por fim, referia o artigo 1109.º que, *“1. Nos arrendamentos para habitação podem residir no prédio, além do arrendatário, não obstante cláusula em contrário: a) Todos os que vivam com ele em economia comum; b) Um máximo de três hóspedes. (...) 3. Apenas se consideram hóspedes os indivíduos a quem o arrendatário proporcione habitação e preste habitualmente serviços relacionados com esta, ou forneça alimentos, mediante retribuição”*.

Quanto à evolução legislativa, cumpre destacar que a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua primeira versão, ao recolocar o regime do arrendamento urbano no Código Civil, estabeleceu no artigo 1095.º, n.º 2, um prazo mínimo de 5 anos ao

arrendamento para habitação, dispondo que “o prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a 5 nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respectivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo”. Contudo, o n.º 3 desta norma dispunha que “o limite mínimo previsto no número anterior não se aplica aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente, por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados.”²⁵

Com a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, o regime do arrendamento pautou-se por uma maior liberalidade, tendo desaparecido qualquer prazo mínimo de duração do contrato e tendo sido revogado o artigo 1095.º, n.º 3, do Código Civil.²⁶

Aquando da reforma de 2012, no regime de arrendamento urbano desapareceu a referência aos arrendamentos de vilegiatura ou para fins turísticos.²⁷

O termo “curta duração” não é de fácil delimitação, porquanto não corresponde a uma definição legal que se traduza numa contagem numérica. Tendo em consideração a norma do artigo 4.º, n.º 2, al. b), do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, podemos dizer que tipicamente não ultrapassa os 30 dias.²⁸

A jurisprudência tem contribuído para a delimitação desta modalidade contratual. Assim, pode este durar horas ou dias, destinando-se a um fim especial transitório. “Curto período não é, porém, o mesmo que o fim especial transitório. Assim, pode existir um arrendamento com um fim especial transitório sem ser por um período curto, desde que a sua duração esteja devidamente balizada (mesmo por uma condição resolutiva) tendo em conta o fim a que se destina”.²⁹

Tal significa que o entendimento jurisprudencial nesta matéria assenta num critério temporal e teleológico. Assim, o relevante é o fim ser transitório, ao invés de tendencialmente permanente, independentemente de ser um período curto ou não, importa

²⁵ Cfr. GARCIA, MARIA OLINDA, “Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local”, in *Revista Electrónica de Direito*, 2017, p. 6.

²⁶ Cfr. GARCIA, MARIA OLINDA, *op.cit.*, p. 6.

²⁷ Cfr. GARCIA, MARIA OLINDA, *op.cit.*, p. 6.

²⁸ Cfr. GARCIA, MARIA OLINDA, *op.cit.*, p. 6.

²⁹ Ac. da Rel. do Porto (R. 4436) 28-nov-1985 de arrendamento, Tribunal da Relação do Porto, Coletânea de Jurisprudência, 1985, 5, 177.

sim tratar-se de um alojamento por um período temporalmente delimitado. Deste modo, o critério a atender é o do carácter permanente ou não, não sendo, naturalmente, a duração do mesmo que obsta a que o classifiquemos como contrato de curta duração.

Dentro do arrendamento de curta duração encontramos diversas modalidades, como o regime aplicável aos contratos de arrendamento pelos quais se proporciona alojamento a turistas.

5. O Alojamento Local

5.1. Fontes normativas

A figura do Alojamento Local foi criada pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que aprovou o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, sendo, pois, uma realidade regulada já há 10 anos.

O Alojamento Local é um fenómeno decorrente do crescimento do sector do turismo, tendo justificado a criação de um regime legal próprio pela dimensão que ocupa na sociedade.

A intervenção legislativa surgiu em 2008, com o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que aprovou um novo regime jurídico dos empreendimentos turísticos, o qual veio alterar de forma profunda, o quadro legal que regia o processo de instalação, exploração e funcionamento desses empreendimentos.

De seguida, a Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, veio estabelecer os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de Alojamento Local.

Em 2009, o Decreto-Lei n.º 118/2009, de 19 de maio, alterou o Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro, estabelecendo a obrigatoriedade de disponibilização do livro de reclamações.

O Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, foi a primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, e alterou o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Em 2012, surgiu o primeiro diploma legal referente exclusivamente ao fenómeno do Alojamento Local, a Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio. Esta Portaria procedeu à adaptação do regime do Alojamento Local constante da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, ao Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, e transpôs a Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro³⁰, relativa aos serviços no mercado interno, a qual estabelece os princípios e as regras para simplificar o livre acesso e exercício das atividades de serviços. A Portaria estabeleceu os requisitos mínimos exigidos aos estabelecimentos de Alojamento Local.

Em 2014, o Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro, procedeu à segunda alteração do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, já alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, e estabeleceu o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, no sentido de diminuir custos de contexto, simplificar e liberalizar procedimentos.

Ainda em 2014, surgiu o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos destinados à exploração do Alojamento Local. Foi este o diploma que autonomizou a figura do Alojamento Local do regime dos empreendimentos turísticos, dado que a realidade do Alojamento Local já estava prevista antes de 2014, mas só nesse ano é que foi consagrada a sua autonomização.

Em 2015, o Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, foi a primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, com o objetivo de melhorar a realidade do Alojamento Local no panorama da oferta de serviços de alojamento temporário.

Por fim, a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, alterou o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local, e procedeu à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

³⁰ Cfr. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX:32006L0123>

A supramencionada Lei veio potenciar e aprofundar a regulação do Alojamento Local, reforçando essencialmente os poderes dos condóminos e alterando o regime de autorização de estabelecimentos de Alojamento Local. Teve uma *vacatio legis* de 60 dias, entrando em vigor no dia 21 de outubro de 2018.

O diploma introduziu diversas alterações ao regime da atividade em frações inseridas em prédios constituídos em propriedade horizontal. Estas alterações aplicam-se apenas a novos alojamentos, e os proprietários de alojamentos já existentes e devidamente registados têm um prazo até 2020 para se adaptarem às novas regras.

Sublinhe-se que, apesar do Alojamento Local estar regulamentado desde 2008, só em 2014 com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, passou a ser regulado no plano contratual.

5.2. Conceito e modalidades do Alojamento Local

Segundo o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, a figura do Alojamento Local foi criada para permitir a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para serem empreendimentos turísticos.

A noção de estabelecimento de Alojamento Local encontra-se explanada no artigo 2.º do diploma legal supramencionado, segundo o qual são estabelecimentos de Alojamento Local os “*que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos neste decreto-lei*”.

Da leitura do preceituado neste artigo constata-se que o titular da exploração do estabelecimento proporciona o gozo do seu imóvel e o hóspede paga uma remuneração pelo alojamento, existindo assim prestações cruzadas.³¹

Logo, de acordo com a noção legal referida, os elementos da noção de Alojamento Local são: o alojamento temporário, nomeadamente a turistas, a remuneração e a não qualificação do estabelecimento de alojamento como empreendimento turístico.

³¹ Cfr. LEITÃO, LUÍS MENEZES, *op.cit.*, 307.

Corroborar-se o entendimento de Isa Meireles ao referir que da figura do Alojamento Local extraímos seis requisitos essenciais, a saber: a existência de um estabelecimento, a prestação de serviços de alojamento nesse estabelecimento, o carácter temporário dessa prestação de serviços, a prestação a turistas, a existência de remuneração e o respeito dos requisitos previstos no Decreto-Lei 128/2014, de 29 de agosto.³²

Importa densificar alguns desses requisitos.

Primeiramente, destaca-se, quanto ao conceito de estabelecimento comercial, que o mesmo corresponde a um conjunto de coisas corpóreas e incorpóreas destinadas a uma atividade comercial.

António Menezes Cordeiro ensina que *“no Código Comercial, o estabelecimento surge em duas aceções: - como armazém ou loja: artigos 95.º, 2.º e 263.º parágrafo único; - como conjunto de coisas materiais ou corpóreas: artigo 425.º”*.³³

Paulo Olavo Cunha, convergentemente, escreve: *“estabelecimento comercial é sinónimo de armazém ou loja aberta ao público pelo comerciante. É nesta aceção que o termo é utilizado no artigo 263.º, § único do CCom. A lei refere-se ao estabelecimento comercial, para designar a totalidade ou parte das coisas corpóreas afetadas ao desempenho da atividade mercantil do comerciante. Em sentido técnico podemos acolher a ideia de que o estabelecimento comercial é o conjunto de bens (no sentido material do termo) e serviços que são organizados pelo comerciante (empresário) para o exercício da respetiva atividade mercantil (empresarial).”*³⁴

Dito isto, conclui-se que no âmbito do Alojamento Local existe indubitavelmente um estabelecimento comercial, dado que há um conjunto de bens e serviços destinados ao exercício de uma atividade mercantil.

Em segundo lugar, no que respeita à prestação de serviços de alojamento nesse estabelecimento, a mesma também parece não suscitar dúvidas, uma vez que o

³² Cfr. MEIRELES, ISA, O alojamento local e plataformas digitais: Dos perigos na desproteção do consumidor *in* *Direito na lusofonia – Direito e novas tecnologias, 5.º Congresso Internacional de Direito na Lusofonia* – Universidade do Minho, Escola de Direito, 2018, p. 168.

³³ Cfr. CORDEIRO, MENEZES ANTÓNIO, *Direito Comercial*, 2012, Almedina, p. 320-337.

³⁴ Cfr. CUNHA, PAULO OLAVO, *Direito comercial e do mercado*, 2.ª edição, 2018, Almedina, p. 141.

Alojamento Local compreende um conjunto de serviços além do gozo de um espaço num imóvel.

Relativamente ao carácter temporário da prestação, afigura-se que tipicamente a prestação de serviços de alojamento é feita por períodos inferiores a 30 dias, por força do disposto no artigo 4.º, n.º 2, al. b) do Decreto-Lei 128/2014, de 29 de agosto.

Quanto ao conceito de turista, encontramos algumas definições que possibilitam densificar este conceito. Assim, segundo Manuela Patrício turista é “(...) *quem utiliza o seu tempo livre para ir à procura de novas gentes, lugares e costumes, permitindo diferenciar aqueles que têm como interesse prioritário sair do seu lugar de origem para chegar ao seu destino (...)*”.³⁵

Apesar da dúvida que exprime, no mesmo sentido escreve Mário Baptista: “*não é fácil definir turista, pois trata-se de um indivíduo em viagem cuja decisão foi tomada com base em percepções, interpretações, motivações, restrições e incentivos e representa manifestações, atitudes e actividades, tudo relacionado com factores psicológicos, educacionais, culturais, étnicos, económicos, sociais e políticos*”.³⁶

Constata-se que a definição de turista é algo indeterminada na medida em que, como se observa da análise das duas definições expostas, as mesmas recorrem a uma definição abrangente ao ponto de podermos afirmar que quase todos os indivíduos que recorrem ao serviço de Alojamento Local se integram no conceito de turista. Tal constatação fez com que sentíssemos a necessidade de procurar um conceito/critério mais objetivo e concreto. Quanto a nós, a definição mais adequada deve ter base a da Organização Mundial do Turismo, que define turista “*como toda a pessoa que se desloca para um país diferente daquele em que tem residência habitual, por um período de tempo não inferior a uma noite e não superior a mais do que um ano e cujo motivo principal da visita não é o exercício de uma actividade remunerada no país visitado*”.³⁷ Naturalmente, a noção tem que ser adaptada, no sentido de incluir também o denominado turismo interno, tendo o cidadão que se desloca dentro do seu país igualmente o estatuto de turista.

³⁵ Cfr. PATRÍCIO, MANUELA, *Direito do Turismo e Alojamento Turístico*, 2017, Almedina, p. 23.

³⁶ Cfr. Definição de MÁRIO BAPTISTA in BRITO, ROCHA BRÍGIDA, *O Turista e o Viajante: Contributos para a conceptualização do Turismo alternativo e Responsável*.

³⁷ Cfr. BRITO, ROCHA BRÍGIDA, *O Turista e o Viajante: Contributos para a conceptualização do Turismo alternativo e Responsável*, p. 2.

No que respeita à existência de remuneração, verifica-se que a atividade de Alojamento Local é uma atividade em que existe o pagamento de um preço em contrapartida do serviço de alojamento.

Por fim, relativamente ao respeito dos requisitos previstos no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, verifica-se que não é permitida a exploração de Alojamento Local nos estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos. Ao abrigo do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, *“consideram -se empreendimentos turísticos os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.”*

Finda a análise do conceito de estabelecimento de Alojamento Local e por conseguinte, dos seus requisitos essenciais, sublinha-se que, ao abrigo do disposto no artigo 3.º do referido diploma, o estabelecimento de Alojamento Local pode constituir-se por quatro modalidades distintas, consoante o seu objeto: a moradia, o apartamento, o estabelecimento de hospedagem e o quarto.

A moradia é o estabelecimento de Alojamento Local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar (artigo 3.º, n.º 1, al. a)). O apartamento definido como o estabelecimento de Alojamento Local cuja unidade é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente (artigo 3.º, n.º 1, al. b)). O estabelecimento de hospedagem é o estabelecimento de Alojamento Local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos, integrados numa fração autónoma de edifício num prédio urbano, ou numa parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, que pode utilizar a denominação de Hostel (artigo 3.º, n.º 1, al. c)). E, por fim, a modalidade do quarto, que se caracteriza pela exploração de Alojamento Local feita na residência do locador, que corresponda ao seu domicílio fiscal, sendo a unidade de alojamento o quarto e só sendo possível, nesta modalidade, ter um máximo de três unidades (artigo 3.º, n.º 1, al. d)).

5.3. Intervenientes

Os intervenientes no contrato de Alojamento Local são o titular da exploração do estabelecimento, o cliente e (o titular d)a plataforma digital.

O titular da exploração do estabelecimento, nos termos do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, é a pessoa singular ou coletiva que presta os serviços de Alojamento Local. O artigo 19.º, n.º 4, apresenta outra denominação para este interveniente, nomeadamente “*a entidade exploradora*”. Esta diversidade de designações poderá induzir o intérprete em erro, mas efetivamente julgamos que não se trata de um interveniente distinto.

O cliente pode não ser a pessoa que frui da estadia. O cliente pode celebrar um contrato de Alojamento Local para outras pessoas e poderá apenas configurar um intermediário na celebração do contrato e não quem verdadeiramente se hospeda. A Lei aqui também se manifesta pouca clara, pois acaba por atribuir três denominações distintas para a mesma realidade, fazendo três referências a *hóspede* (nos artigos 13.º-A, n.º 1 e 2 e 19.º, n.º 3), sete referências a *utente* (nos artigos 3.º, n.º 6, 6.º, n.º 1 al. e), 11.º, n.º 1 e 2 e 12.º, n.º 2, al. d) e 13.º, n.º 2) e cinco a *utilizador* (nos artigos n.º 13.º, n.º 2, al. a), b) e c), 28.º). Julgamos que se trata da mesma realidade, mas preferimos a denominação de hóspede.

Por fim, (o titular d)a plataforma digital é um interveniente meramente eventual, mas muito comum. Encontramos de igual modo referências a este no regime legal, nomeadamente nos artigos 6.º, n.º 5, 9.º, n.º 7 e 21.º, n.º 3. Ora, (o titular d)a plataforma digital tem uma relação contratual quer com o titular da exploração, quer com o hóspede. Estas relações configuram uma estrutura tripartida, formando um triângulo relacional³⁸, em que são celebrados três contratos distintos: um contrato entre o titular da exploração e (o titular d)a plataforma digital, um contrato entre (o titular d)a plataforma digital e o hóspede e um contrato entre o hóspede e o titular da exploração.

³⁸ Cfr. GARCIA, MARIA OLINDA, *op. cit.*, p. 5.

Por fim, ainda que não sejam partes no contrato de Alojamento Local, a Lei refere adicionalmente, dois outros intervenientes no âmbito da exploração de estabelecimentos de Alojamento Local, são eles, o convidado e o responsável do estabelecimento.

O convidado é um interveniente que é apenas mencionado no artigo 19.º, n.º 3, é a pessoa que é convidada para aceder e permanecer no estabelecimento de Alojamento Local.

O responsável do estabelecimento, necessariamente uma pessoa singular, tem que estar indicada no livro de informações para que possa ser contactada quer pelo hóspede, quer pelo condomínio, por força dos n.ºs 6 e 9 do artigo 12.º da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto.

No que concerne aos intervenientes do contrato de Alojamento Local, importa sublinhar que o regime revela algumas lacunas, nomeadamente o facto de o diploma estatuir que o hóspede pode trazer convidados ao estabelecimento, mas não determinar em que circunstância terão esses convidados a categoria de hóspedes. Em nosso ver, esta pessoa não poderá assumir a posição de hóspede, na medida em que não se encontra adstrita a nenhum vínculo contratual, não fazendo parte dos três contratos supramencionados. Ademais, evidencia-se, neste âmbito, uma contradição, nomeadamente, o facto de não existir uma denominação única para o hóspede, o que pode claramente induzir o intérprete em dúvida.

5.4. O Regime do Alojamento Local

5.4.1. Registo de estabelecimentos de Alojamento Local

De acordo com o artigo 5.º do diploma legal em apreço, o registo de estabelecimento de Alojamento Local é efetuado mediante uma mera comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.

A comunicação prévia é realizada através do Balcão Único Eletrónico previsto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que confere a cada pedido um

número, que será o número de registo do estabelecimento de Alojamento Local, e que remete automaticamente a comunicação ao Turismo de Portugal, I. P.. Esta comunicação é obrigatória e requisito necessário para a exploração de estabelecimento de Alojamento Local.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, da comunicação prévia devem constar obrigatoriamente algumas informações, tais como: a autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel; a identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou firma e do número de identificação fiscal; o endereço do titular da exploração do estabelecimento; o nome adotado pelo estabelecimento e seu endereço; a capacidade (quartos, camas e utentes) do estabelecimento; a data pretendida de abertura ao público; e, por fim, o nome, morada e número de telefone de pessoa a contactar em caso de emergência.

Pinto Furtado entende que *“a sequência adotada para as menções exigidas na lei afigura-se-nos criticável. Não se compreende que a primeira delas constitua a autorização ou o título de utilização do imóvel, procedendo a própria identificação e endereço do comunicante para titular da exploração”*. O Autor sustenta esta posição com base na necessidade de qualquer requerimento oficial dever começar sempre pela identificação. De igual modo não compreende que relativamente a essa identificação seja bastante a indicação do nome e do número de identificação fiscal, sem ser necessário mencionar qual o uso e o endereço. O Autor não entende esta sequência de menções lógica.³⁹ Quanto a nós, tal não é perturbante, uma vez que o registo efetuar-se-á com recurso obrigatório à identificação independentemente da ordem de elementos que a Lei estatui.

Para além do conjunto de informações supramencionado, dispõe o n.º 2 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, ser necessário juntar os seguintes documentos: cópia simples do documento de identificação do titular da exploração do estabelecimento, no caso de este ser pessoa singular, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo comercial, no caso de este ser pessoa coletiva; termo de responsabilidade subscrito pelo titular da exploração do estabelecimento, assegurando a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma, para a prestação de serviços de

³⁹ Cfr. FURTADO, JORGE PINTO, “Do alojamento local, na sua relação com a propriedade horizontal”, in *Revista de Direito Civil*, a.2, n.3, Almedina, 2017, p. 536-537.

alojamento e que o mesmo respeita as normas legais e regulamentares aplicáveis; cópia simples da caderneta predial urbana referente ao imóvel em causa, no caso de o requerente ser proprietário do imóvel; cópia simples do contrato de arrendamento e, caso no contrato não conste prévia autorização para a prestação de serviços de alojamento ou subarrendamento, documento autenticado contendo tal autorização do senhorio do imóvel, no caso de o requerente ser arrendatário do imóvel; e por fim, cópia simples da declaração de início ou alteração de atividade do titular da exploração do estabelecimento para o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento correspondente à secção I, subclasses 55201 ou 55204 da Classificação Portuguesa de Atividades Económicas, Revisão 3, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro, apresentada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira.

Dispõe o artigo 7.º, sob a epígrafe de “título de abertura ao público”, que “*o documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico dos serviços contendo o número de registo do estabelecimento de Alojamento Local é o único título válido de abertura ao público e publicitação do estabelecimento*”.

Após a apresentação da comunicação prévia, nos termos do artigo 8.º, a Câmara Municipal territorialmente competente realiza, no prazo de 30 dias, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos no artigo 6.º.

5.4.2. Requisitos para constituir Alojamento Local

Para a constituição do Alojamento Local é necessário estarem verificados determinados requisitos.

Deste modo, o artigo 11.º dispõe que, a capacidade máxima dos estabelecimentos de Alojamento Local, com exceção dos qualificados como “hostel” e “quartos”, é de nove quartos e trinta utentes. Cada proprietário ou titular de exploração de estabelecimentos de Alojamento Local só pode explorar, por edifício, o máximo de nove estabelecimentos de Alojamento Local na modalidade de apartamento (artigo 11.º, n.º 4).

O artigo 12.º apresenta os requisitos gerais para a exploração de estabelecimentos de Alojamento Local, sendo eles: a) apresentar adequadas condições de conservação e

funcionamento das instalações e equipamentos; b) estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada; c) estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento; d) estar dotados de água corrente quente e fria. E, devem, ainda, a) ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento; b) estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados; c) dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior; d) dispor de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.

Para além dos requisitos gerais, o artigo 13.º apresenta os requisitos de segurança que os estabelecimentos de Alojamento Local devem cumprir, nomeadamente as regras de segurança contra riscos de incêndio.

No decurso da análise do Decreto-Lei deparamo-nos com alguns limites à exploração deste tipo de alojamento.

O primeiro consta no artigo 3.º, n.º 7, que dispõe que na modalidade do quarto a exploração de Alojamento Local apenas pode possuir no máximo três unidades de alojamento.

O segundo limite consta no artigo 4.º, n.º 4, que dispõe que *“não pode haver lugar à instalação e exploração de «hostels» em edifícios em propriedade horizontal nos prédios em que coexista habitação sem autorização dos condóminos para o efeito, devendo a deliberação respetiva instruir a comunicação prévia com prazo”*.

O terceiro limite consta no artigo 11.º, n.º 4, que dispõe que *“é vedada a exploração, pelo mesmo proprietário ou titular da exploração, de mais de novo estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento, por edifício, se aquele número de estabelecimentos for superior a 75% do número de frações existentes no edifício”*.

Por fim, o quarto limite que encontramos neste regime consta do artigo 15.º-A que dispõe sobre as áreas de contenção, segundo o qual, *“com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, a câmara municipal territorialmente competente, pode aprovar por regulamos e com deliberação fundamentada, a existência de áreas de contenção, por freguesia no todo ou em parte, para instalação de novo alojamento local,*

podendo impor limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, que podem ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação”.

Tendo em consideração os limites expostos, podemos afirmar que a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, claramente, reforçou os poderes das autarquias. Uma manifestação desses poderes foi a faculdade de atribuir à Câmara Municipal o poder de definir as áreas de contenção.⁴⁰ Estas são zonas que passam a estar sujeitas à fixação de quotas de Alojamento Local tendo em conta os limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação (artigo 15.º-A, n.º 1). Esta Lei estabelece ainda, um máximo de sete unidades de Alojamento Local nas áreas de contenção, em que o mesmo proprietário apenas poderá ser detentor desse número de unidades de Alojamento Local (artigo 15.º-A, n.º 7). Os proprietários que já detinham mais de sete unidades à data em que a Lei entrou em vigor, 21 de outubro de 2018, poderão mantê-las, mas fica-lhes vedada a possibilidade de solicitarem novos registos de explorações (artigo 15.º-A, n.º 6). A referida Lei dispõe ainda que o registo de estabelecimento de Alojamento Local nestas zonas é pessoal e intransmissível, independentemente de estar registado em nome de uma pessoa singular ou de uma empresa (artigo 7.º, n.º 2).

Relativamente ao cancelamento do registo da exploração de estabelecimentos de Alojamento Local regem as normas dos artigos 9.º e 13.º-A, n.º 3. As Câmaras Municipais podem encerrar estabelecimentos de Alojamento Local, se houver desconformidade entre a informação e documento constante do registo de Alojamento Local.

5.4.3. Exploração e funcionamento

Os estabelecimentos de Alojamento Local devem identificar-se enquanto tal, conforme o disposto nos artigos 17.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto,

⁴⁰ Vide Boletim Municipal da Câmara Municipal de Lisboa, de 8 de novembro de 2018, sobre a aprovação de proposta de suspensão da autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local nas áreas delimitadas, para efeitos de submissão à Assembleia Municipal, e promover o acompanhamento e monitorização das demais “zonas turísticas homogêneas”, disponível em http://bm-pesquisa.cm-lisboa.pt/pls/OKUL/app_bm.download_my_file?p_file=2913#search=

devendo nomeadamente ter uma placa identificativa de afixação obrigatória, como consta do anexo do Decreto-Lei.

É obrigatório publicitar o período de funcionamento, normas de funcionamento e regras de ruído, de acordo com o artigo 19.º.

Acrescenta-se que, de acordo com os n.ºs 3 e 4 do artigo 19.º o acesso e permanência no estabelecimento é reservado a hóspedes e convidados.

Todos os estabelecimentos de Alojamento Local devem possuir livro de reclamações devidamente anunciado e facultá-lo sempre que o hóspede o solicite conforme o disposto no artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto. A este propósito é de referir o Regulamento (UE) n.º 524/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 21 de maio de 2013, sobre a resolução de litígios de consumo em linha⁴¹, nomeadamente o seu artigo 14.º que dispõe que *“os comerciantes estabelecidos na União que celebrem contratos de venda ou de serviços em linha e os mercados em linha estabelecidos na União devem disponibilizar nos seus sítios web uma ligação eletrónica à plataforma de ODR. Essa ligação deve ser facilmente acessível aos consumidores. Os comerciantes estabelecidos na União que celebrem contratos de venda ou de serviços em linha devem comunicar igualmente o seu endereço de correio eletrónico”*.

Porém, o livro físico não dispensa o livro eletrónico e vice-versa, sendo que os estabelecimentos têm um período de adaptação até 1 de julho de 2019.⁴²

Relativamente ao disposto no artigo 20.º - A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, os condomínios podem fixar o pagamento de uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, com um limite de 30% do valor anual da quota respetiva a deliberar nos termos do artigo 1424.º do Código Civil.

⁴¹ Cfr. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32013R0524&from=EL>

⁴² Cfr. <https://www.livroreclamacoes.pt/apoio-utilizador>

5.4.4. Fiscalização e sanção

De acordo com o artigo 20.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, e o artigo 11.º, n.º 1, al. a), do Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro, para a fiscalização o cumprimento das regras constantes do diploma legal que regula o Alojamento Local, são competentes a Autoridade de Segurança Alimentar e Económica e a Câmara Municipal territorialmente competente.

Por fim, são ainda de considerar os seguintes aspetos: primeiramente, o facto de existirem cidades que cobram taxas turísticas e cujos sujeitos passivos são, naturalmente, todos os que se alojam em estabelecimentos de Alojamento Local, e por último, o facto de os estabelecimentos de Alojamento Local estarem obrigados a comunicar ao Serviço de Estrangeiros e Fronteira a entrada e a saída dos cidadãos estrangeiros do alojamento.

6. O Alojamento Local no Direito Comparado

Não é só em Portugal que o alojamento de turistas se tem intensificado e registado um grande crescimento. Daremos agora alguma informação sobre a regulação do fenómeno noutros ordenamentos jurídicos.

Em Barcelona, foi deliberado em Assembleia Municipal o “*plano urbano especial para a acomodação de turistas*”⁴³ de modo a limitar o alojamento disponível na cidade, e impedir a abertura de novos estabelecimentos hoteleiros em certas zonas, nomeadamente o centro histórico. Este plano limita o número de camas disponíveis em hotéis e apartamentos, regula a construção de hotéis e proíbe a atribuição de licenças a apartamentos para turistas.⁴⁴

Em Paris, os proprietários que pretendam usar a sua propriedade para arrendamento de curta duração, para além da obrigatoriedade de registo junto das Autoridades da Cidade,

⁴³ Cfr. <https://bop.diba.cat/scripts/ftpisa.aspx?fnew?bop2017&03/022017003806.pdf&1>

⁴⁴ Cfr. <https://www.thelocal.es/20170127/barcelona-approves-new-tourist-accommodation-cap>

deparam-se com um limite quanto ao número de noites que o podem fazer, não podendo utilizar a sua propriedade para tal fim por mais de 120 noites por ano.⁴⁵

Em Berlim, a Lei “*Zweckentfremdungsverbots-Gesetz*”⁴⁶, criada em 2013 (cuja tradução para Português é Lei contra a alteração do fim a que se destina, significando que não é permitido arrendar apartamentos a turistas que deveriam estar disponíveis para inquilinos regulares) proibiu o arrendamento de apartamentos a turistas através de plataformas digitais de Alojamento Local, permitindo apenas o arrendamento de quartos. Esta lei apenas entrou em vigor em 2016. Andreas Geisel, chefe de desenvolvimento urbano de Berlim disse ao “The Guardian”⁴⁷ que esta lei era “*um instrumento necessário e sensato contra a falta de habitação em Berlim*”. Porém, esta proibição terminou em 2018, porquanto, em virtude da revogação desta lei foi permitido que, sob certas condições, os proprietários possam arrendar a sua própria habitação sem restrições de tempo e arrendar imóveis até 90 dias por ano, em plataformas digitais.⁴⁸

Em Amesterdão, optou-se por impor limites temporais ao arrendamento de curta duração. A cidade assinou um acordo com a plataforma Airbnb, pelo qual se impede aos proprietários arrendarem os seus imóveis a turistas durante mais de 30 dias por ano, no denominado *Regulamento de Habitação de Amesterdão*.⁴⁹

Em Londres também se optou por limites temporais, obrigando os senhorios que arrendam apartamentos por mais de 90 dias por ano a turistas a deterem uma licença especial.^{50 51}

Em Nova Iorque, foi aprovada uma Lei que prevê multas para arrendamentos por períodos inferiores a 30 dias. A *Lei da Habitação Múltipla* do estado de Nova Iorque

⁴⁵Cfr. <https://www.telegraph.co.uk/news/2018/10/28/court-orders-paris-tenant-pay-airbnb-earnings-landlord/>

⁴⁶Cfr. <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WozwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true>

⁴⁷Cfr. <https://www.theguardian.com/technology/2016/may/01/berlin-authorities-taking-stand-against-airbnb-rental-boom>

⁴⁸ Cfr. <https://www.airbnbberlin.com/de/new-rules-for-home-sharers-in-berlin-the-new-housing-law/>

⁴⁹ Cfr. <https://www.airbnb.pt/help/article/860/amsterdam>

⁵⁰ Cfr. <https://www.airbnb.pt/help/article/1379/responsible-hosting-in-the-united-kingdom>

⁵¹ Cfr. <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2015/20/notes/division/5/46>

estabelece os padrões para todos os edifícios contendo três ou mais unidades habitacionais. A lei proíbe arrendamentos por menos de 30 dias.^{52 53 54 55}

De igual modo, em São Francisco foi estabelecida a regra dos 30 dias.⁵⁶

Em julho de 2018, a Comissão Europeia veio exigir que a plataforma de Airbnb harmonizasse as suas condições de utilização com as normas de defesa do consumidor da União Europeia.⁵⁷ Esta situação denota que a atividade do Alojamento Local desperta também preocupações ao nível europeu.

Verificamos que as cidades procuram constantemente formas de se protegerem do excesso de arrendamento de curta duração, restringindo o Alojamento Local.

Maria Olinda Garcia questiona se o legislador português não deveria introduzir algum destes tipos de limitações na regulação jurídica do Alojamento Local. A Autora não defende nenhuma das opções legislativas levadas a cabo em Berlim, Londres ou Nova Iorque, na medida em que tal poderia implicar uma forte restrição ao princípio da liberdade contratual. Entende que o justo seria que o legislador beneficiasse fiscalmente os proprietários que optarem por arrendar os seus imóveis por períodos mais longos e com rendas mais acessíveis e, ainda, ponderar um diferente tratamento administrativo e fiscal para as realidades distintas, o alojamento em casa habitada pelo locador e alojamento pontual, e o alojamento proporcionado por quem se dedica profissionalmente à atividade.⁵⁸

Em nossa opinião, tal não serviria para limitar esta atividade porquanto além de se tratar de uma atividade bastante mais lucrativa e os proprietários terem possibilidade de pagar tais impostos, também é manifesto que o Alojamento Local não permite a celebração de contratos de arrendamento de longa duração, e como tal as rendas que advêm da atividade são mais lucrativas, o que se traduz numa preferência deste tipo de arrendamento em detrimento do arrendamento urbano de longa duração com rendas mais baixas. Como tal, manifestamos discordância com a opinião de Maria Olinda Garcia, uma vez que, para os locadores é mais benéfico a exploração do Alojamento Local.

⁵² Cfr. <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/overview-airbnb-law-new-york-city.html>

⁵³ Cfr. <https://www1.nyc.gov/assets/buildings/pdf/MultipleDwellingLaw.pdf>

⁵⁴ Cfr. <https://www1.nyc.gov/site/specialenforcement/enforcement/illegal-short-term-rentals.page>

⁵⁵ Cfr. <https://www.nysenate.gov/legislation/bills/2015/S6340>

⁵⁶ Cfr. <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/overview-airbnb-law-san-francisco.html>

⁵⁷ Cfr. http://europa.eu/rapid/press-release_IP-18-4453_en.htm

⁵⁸ Cfr. GARCIA, MARIA OLINDA, *op. cit.*, 2017, p. 12-13.

7. Contrato de Alojamento Local

Em primeiro lugar, cumpre referir que inexistente no diploma em análise qualquer definição legal de Contrato de Alojamento Local, pelo que importa atender às definições doutrinárias de forma a compreender o conteúdo típico deste contrato.

Nestes termos, o Contrato de Alojamento Local consubstancia “(...) o contrato celebrado entre uma pessoa singular ou coletiva titular de um estabelecimento de alojamento local (hospedeiro) e um utente (hóspede) que tem por objeto a prestação de serviços de alojamento temporário, mediante remuneração”.⁵⁹

Da análise desta definição, com a qual concordamos, verifica-se que existe no Contrato de Alojamento Local uma correspondência entre obrigações, isto é, uma das partes presta um serviço, mediante a contraprestação do pagamento de uma remuneração pela outra parte. Tal premissa permite igualmente concluir que este contrato em termos de natureza jurídica poderá enquadrar-se no conceito de prestação de serviços, nos termos do artigo 1154.º do Código Civil.⁶⁰

Ademais, verifica-se que o Contrato de Alojamento Local pode ser classificado como um contrato consensual na medida em que a obrigação de prestar o serviço de alojamento existe antes da entrega da coisa. É um contrato obrigacional uma vez que emergem, aquando da celebração do mesmo, obrigações para ambas as partes. Importa sublinhar que existem vários contratos subjacentes a esta figura, o que faz com que, no âmbito das relações contratuais nasçam obrigações na esfera jurídica de todos os contraentes.

No que concerne à classificação deste contrato subscreve-se o exposto no capítulo 3, sendo este um contrato bilateral, oneroso, formal e comutativo.

⁵⁹ Cfr. CASTRO, P. CASTAÑOS, *Derecho y Deberes de los Consumidores en los Hoteles*, Dyckinson, Madrid, 2015 in ANTUNES, JOSÉ ENGRÁCIA, *Direito do Consumo*, 2019, Almedina, p. 223.

⁶⁰ Cfr. MEIRELES, ISA, *op. cit.*, p. 168.

7.1. Elementos

Da análise da noção supra, e atendendo ao já mencionado no capítulo 5 retiramos que os elementos caracterizadores do contrato de Alojamento Local são essencialmente três.

O primeiro consiste no alojamento temporário a turistas, cujo conceito já se encontra densificado no capítulo 5. O legislador entendeu tratar-se de alojamento a turistas, elemento este que em nossa opinião não se manifestava necessário porquanto não pode ser feita uma interpretação meramente literal pois como sabemos não são apenas os turistas que recorrem ao Alojamento local. O Alojamento Local não está destinado apenas a turistas, embora tendencialmente reconhecemos que estes são os maiores clientes do mesmo. Quanto ao carácter temporário verifica-se que o legislador consagrou no seu artigo 4.º, n.º 2, al. b) uma barreira temporal de 30 dias no que respeita à prestação de serviços de Alojamento Local, parecendo ter aceite que este será o período temporal máximo deste tipo contratual o que, sublinha-se, vai ao encontro do espírito de outros ordenamentos jurídicos conforme o explicitado no capítulo 6.

O segundo elemento a destacar consiste na remuneração, ou seja, o valor monetário dado em troca do alojamento e dos eventuais serviços complementares.

Por fim, o terceiro elemento a referir é a não qualificação do alojamento como empreendimento turístico.

7.2. Celebração do Contrato

Relativamente à celebração do contrato de alojamento local, o diploma legal não estabelece regras quanto a este tema e, neste sentido, aplicam-se as regras gerais do Código Civil.

Ora, conforme refere Maria Olinda Garcia, *“o art. 1069.º do CC estabelece a exigência de forma para o contrato de arrendamento, sem qualquer exceção baseada na duração do contrato”*. E, ainda que, *“a inobservância da forma escrita, mesmo num contrato de curta duração, tem como consequência a nulidade do contrato, nos termos*

*gerais (art. 220.º)”, ao invés, de um contrato misto de arrendamento e prestação de serviços em que se aplicará na regra da liberdade de forma, nos termos do artigo 219.º do Código Civil.*⁶¹

Como é notório, o Contrato de Alojamento Local é tipicamente celebrado por plataformas digitais, como o Airbnb, a Booking, etc.. Neste caso, como supramencionado, o contrato será celebrado por três partes, a saber: o titular da exploração de Alojamento Local, o cliente/hóspede e (o titular d)a plataforma digital. Quando assim seja, entendemos estar perante de um contrato que é celebrado à distância e eletronicamente. Entende-se por contratação à distância o processo de contratação que utiliza exclusivamente uma ou mais técnicas de comunicação à distância.⁶² Este modelo especial de contratação é objeto de disciplina jurídica própria nos Decretos-Lei n.ºs 143/2001, de 26 de abril e n.º 24/2014, de 14 de fevereiro. Adicionalmente, o Contrato de Alojamento Local é celebrado por contratação eletrónica, que designa o processo de contratação no qual as declarações de vontade dos contraentes são produzidas e transmitidas por meios informáticos, que encontra regulação normativa nos Decretos-Lei n.ºs 290-D/99, de 2 de agosto, e n.º 7/2004, de 7 de janeiro.⁶³

Quando o cliente utiliza as plataformas digitais como meio de celebração do Contrato de Alojamento Local, entendemos que as mais das vezes estaremos perante um convite a contratar, por parte do titular da exploração do estabelecimento de Alojamento Local, não de uma proposta de contrato.

No caso da proposta ao público, o proponente fica imediatamente colocado numa situação de sujeição perante o destinatário, o qual, enquanto titular de um direito potestativo à conclusão do contrato, tem a última palavra.⁶⁴

Nesta senda, quando o cliente/hóspede recorre à plataforma digital como meio de celebração do Contrato de Alojamento Local, relativamente à informação disponível na plataforma digital, entendemos valer efetivamente, como um convite a contratar por parte do titular do Alojamento Local, cabendo-lhe depois aceitar ou não. Quando o cliente/hóspede na plataforma digital, seleciona as datas em que pretende reservar o

⁶¹ Cfr. GARCIA, MARIA OLINDA, *op. cit.*, p. 16.

⁶² Cfr. ANTUNES, JOSÉ ENGRÁCIA, *Direito dos Contratos Comerciais*, 5ª reimpressão da edição de Outubro de 2009, Almedina, 2017, p. 142-143.

⁶³ Cfr. ANTUNES, JOSÉ ENGRÁCIA, *op.cit.*, p. 144-148.

⁶⁴ Cfr. ANTUNES, JOSÉ ENGRÁCIA, *op.cit.*, p. 146-147.

alojamento, entendemos tratar-se de um convite a contratar emitido pelo cliente/hóspede ao titular da exploração. A informação que aparece na página da plataforma digital, com a indicação de disponibilidade é uma proposta contratual emitida pelo titular da exploração. O momento em que o cliente carrega na tecla final de reserva é já o momento da celebração do contrato.

7.3. Regime

Como referido inicialmente, o diploma não apresenta uma disciplina legal do contrato de Alojamento Local. Como tal, aplicar-se-á o regime do Código Civil com as necessárias adaptações, na medida em que estamos perante um contrato com natureza civil, aplicando-se as adaptações decorrentes da essência da duração deste tipo de arrendamento face aos preceituados no Código Civil. No entanto, cumpre questionar se apenas tem aplicação o regime do Código Civil.

Ao Contrato de Alojamento Local aplicar-se-á também tendencialmente o regime das Cláusulas Contratuais Gerais, na medida em que o Contrato de Alojamento Local quando realizado por meio de plataformas digitais é tipicamente um contrato de adesão celebrado através de plataformas digitais.

Como já tivemos oportunidade de referir, outrora os locatários, quase sempre, arrendavam por períodos duradouros os imóveis aos particulares, e faziam-no por contacto direto com o proprietário do imóvel, ao passo que hoje em dia, é predominantemente por meio de plataformas eletrónicas que se celebram os contratos de Alojamento Local.⁶⁵ Neste sentido, verifica-se que houve uma alteração do modo de contratação.

⁶⁵ Cfr. GARCIA, MARIA OLINDA, *op. cit.*, 2017, p. 6.

7.4. Contrato de Arrendamento Urbano versus Contrato de Alojamento Local

As semelhanças entre o Contrato de Alojamento Local e o Contrato de Arrendamento Urbano são manifestas, pelo que se afigura difícil a sua distinção.

O próprio diploma legal que regula o Alojamento Local, o Decreto-Lei 128/2014, de 29 de agosto, parece reconhecer esta dificuldade e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 4.º dispõe que , *“presume -se existir exploração e intermediação de estabelecimento de alojamento local quando um imóvel ou fração deste: a) Seja publicitado, disponibilizado ou objeto de intermediação, por qualquer forma, entidade ou meio, nomeadamente em agências de viagens e turismo ou sites da Internet, como alojamento para turistas ou como alojamento temporário; ou b) Estando mobilado e equipado, neste sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços complementares ao alojamento, nomeadamente limpeza ou receção, por períodos inferiores a 30 dias. 3 — A presunção referida no número anterior pode ser ilidida nos termos gerais de direito, designadamente mediante apresentação de contrato de arrendamento urbano devidamente registado nos serviços de finanças.”*

Ora, o diploma estabelece que cabe a quem pretende invocar a não qualificação do estabelecimento como uma unidade de Alojamento Local, fazer prova de se estar perante um Contrato de Arrendamento Urbano e não perante um Contrato de Alojamento Local. Caso não o faça, valerá a presunção de se estar perante um Contrato de Alojamento Local.

Neste sentido cumpre, sublinhar as diferenças entre o Contrato de Arrendamento Urbano e do Contrato de Alojamento Local.

Em primeiro lugar, a diferença primacial assenta no facto de o Contrato de Alojamento Local ter como *conditio sine quo non* a existência de serviços. Já no que ao Contrato de Arrendamento Urbano respeita, basta a cedência do imóvel para a caracterização do mesmo.⁶⁶

⁶⁶ Cfr. MEIRELES, ISA, *op. cit.*, p. 168.

Como escreve Isa Meireles, “(...) aquilo que diferenciara, sobretudo, ambas as figuras é, de facto, a estrita noção de arrendamento tecida legalmente no artigo 1022.º do Código Civil, no qual se expressa que arrendamento é o contrato pelo qual uma das partes “(se) obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”. A questão colocada é a seguinte: enquanto no conceito de alojamento local temos a prestação de serviços como condição sine qua non para a existência de um alojamento local, por sua vez, no arrendamento, aquilo que encontramos é a cedência do gozo temporário de um bem imóvel mediante retribuição.”⁶⁷

Assim, contrariamente ao critério que poderia afigurar-se mais evidente, a verdade é que o elemento de distinção não reside no carácter temporário do contrato, na medida em que o próprio arrendamento urbano poderá ser temporário.

7.5. Contrato de Alojamento Local enquanto Contrato de Consumo

Uma das questões que nos debruçamos ao observar a figura contratual do Alojamento Local é se o mesmo é suscetível de ser enquadrado no Contrato de Consumo.

Primeiramente, importa verificar se o hóspede integra o conceito de consumidor. Ora, o artigo 2.º, n.º 1, da Lei n.º 24/96, de 31 de julho, considera “consumidor todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios”.

Atendendo a este conceito importa referir que nada obsta a que o hóspede detenha igualmente o estatuto jurídico de consumidor. Tal conclusão revela-se extremamente vantajosa para este, na medida em que poderá beneficiar nos direitos destes, tutelados nos termos do artigo 60.º da Constituição da República Portuguesa.⁶⁸

Em segundo lugar, pode ainda suscitar-se a questão de saber se o Contrato de Alojamento Local pode configurar ou não um Contrato de Consumo.

⁶⁷ Cfr. MEIRELES, ISA, *op. cit.*, p. 169.

⁶⁸ Cfr. MEIRELES, ISA, *op. cit.*, p. 170.

Como ensina Jorge Morais Carvalho, o contrato de consumo é “o contrato que incide sobre uma coisa, um serviço ou um direito destinado a uso não profissional de um dos contraentes, sempre que o outro contraente atue no âmbito da sua atividade profissional”.⁶⁹

Como é lógico, toda esta inserção dogmática tem que ser efetuada casuisticamente, isto é, caso a caso analisar-se-á se o titular da exploração consubstanciará ou não um profissional, no entanto, à partida, nada impede que se afirme seguramente que o Contrato de Alojamento Local é simultaneamente um Contrato de Consumo.⁷⁰

Pelo exposto, se o titular do alojamento usar a exploração do imóvel para fins profissionais, o cliente pode ser considerado um consumidor.

No entanto, surge depois também a questão de saber a partir de que momento é que podemos considerar que a atividade é desenvolvida com carácter profissional, quando se tem 8 frações afetas ao exercício desta atividade, ou mais, ou menos? Ou, ainda, quando se presta serviços complementares ao fornecimento de alojamento? O legislador não esclarece e, quanto a nós, é de difícil resposta a nível perentório, pelo que remetemos a questão a uma análise em concreto de cada caso.

O diploma em análise na presente dissertação veio tão só disciplinar a exploração da atividade, não fazendo qualquer referência à disciplina contratual, e como tal entendemos que para determinadas problemáticas o diploma é suficiente, mas para outras afigura-se bastante incompleto. Muitas das perplexidades que o Alojamento Local coloca resultam precisamente de o diploma ser débil a regular certas matérias, como veremos melhor de seguida. Seria, em nosso entendimento, importante haver uma melhor definição de alguns conceitos, de forma a obstar a que estas questões se coloquem.

⁶⁹ CARVALHO, JORGE MORAIS, *Manual de Direito do Consumo*, 5.ª edição, Almedina, 2018, p. 57.

⁷⁰ Neste sentido vide ISA MEIRELES, *op. cit.*, p. 170.

8. A natureza jurídica do alojamento local, em especial, a subsunção ao fim comercial ou ao fim habitacional

Cumpra igualmente indagar sobre a discussão premente em torno do fim do Alojamento Local. Para o efeito, revela-se necessário refletir sobre a subsunção do Alojamento Local ao arrendamento com fim habitacional, ou, ao invés, ao arrendamento com fim comercial.

Esta questão é suscitada na jurisprudência e na doutrina aquando da problemática do Alojamento Local em prédios constituídos em propriedade horizontal, mormente devido às limitações que poderão constar do Regulamento dos Condomínios. No entanto, para efeitos de um tratamento adequado da questão cumpre, em primeiro lugar, determinar se o Alojamento Local representa ou não um desvio aos arrendamentos com fim habitacional.

Esta questão foi largamente debatida na jurisprudência, previamente à alteração do regime imposto pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto. Da análise da jurisprudência nesta matéria, constata-se que a questão não se afigura inteiramente líquida.

Deste modo, destaca-se o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 27-04-2017⁷¹, onde se afirma o seguinte: *“Todo o conjunto das circunstâncias de facto - quer anteriores, quer simultâneas à declaração feita no título de constituição da propriedade horizontal de que a fração se destina a habitação leva a considerar que a intenção que presidiu à declaração foi o de considerar que o conceito de habitação se reporta ao sítio onde o condómino ou arrendatário têm um centro de vida doméstica, pequeno ou grande, temporário ou permanente mas, ainda assim, algo que não esteja totalmente desligado desse centro de vida. Em suma, **quando uma fração se destina à habitação, quer dizer que se trata de uma residência, de um domicílio, de um lar, ou seja, um espaço de vida doméstica com a inerente necessidade de tranquilidade e sossego, não cabendo nela o alojamento local.**”*

⁷¹ Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 27.04.2017, Processo n.º 13721/16.7T8PRT.P1, Juiz Relator: Ana Lucinda Cabral, disponível em <https://dgsi.pt>

Corroborando do entendimento supra exposto, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 20-10-2016 ⁷² defende que “(...) ***Destinando-se a fracção autónoma, segundo o título constitutivo, a habitação, não lhe pode ser dado outro destinado (alojamento mobilado para turistas) sendo para tanto irrelevante o licenciamento do local para a actividade comercial acima referida por aquelas entidades.***(...)”

Noutra senda, verificam-se na jurisprudência vozes concordantes com o facto de o Alojamento Local se inserir no âmbito do arrendamento com fim habitacional. Destaca-se o disposto no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 28-03-2017 ⁷³, em que se afirma que o “(...) ***II - O arrendamento da fracção a turistas por curtos períodos, designado por alojamento local, não é um acto de comércio, nem consta do art. 2.º do CCom, onde já podia ter sido incluído dadas as sucessivas alterações legislativas desde o DL n.º 39/2008, 07-03, e Portaria n.º 517/2008, de 25-06, que o referencia, até ao seu actual regime jurídico estabelecido no DL n.º 128/2014, de 29-08. III - Na que a cedência onerosa de fração mobiliada a turistas, a fracção destina-se à respetiva habitação e não ao exercício de actividade comercial*** (...)”.

Também a doutrina discutiu dogmaticamente esta qualificação. No sentido de se afigurar como um arrendamento com fim habitacional, destaca-se o entendimento de Maria Olinda Garcia, que entende que o uso de uma fracção autónoma destinada ao alojamento de turistas tem natureza habitacional.⁷⁴

Já num sentido oposto, destaca-se a opinião de Aristides Almeida, entendendo que se trata de uma atividade comercial, pois o titular da exploração disponibiliza o serviço ao público em geral, de forma organizada e numa lógica de mercado, visando com essa atividade obter lucro.⁷⁵

⁷² Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Lisboa, de 20.10.2016, Processo n.º 12579-16.0T8LSB.L1-8, Juiz Relator: Ilídio Sacarrão Martins, disponível em <https://dgsi.pt>

⁷³ Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 28.03.2017, Processo n.º 12579/16.0T8LSB.L1.S1, Juiz Relator: Salreta Pereira, disponível em <https://dgsi.pt>

⁷⁴ Cfr. GARCIA, MARIA OLINDA, “Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local”, in *Revista Electrónica de Direito*, 2017, p. 10.

⁷⁵ Cfr. ALMEIDA, ARISTIDES RODRIGUES DE, “A atividade de exploração de estabelecimento de alojamento local”, in *Revista Electrónica de Direito*, 2017, p. 11.

Também Pinto Furtado entende que o Alojamento Local será “*um dos destinos mais contrastantes com o habitacional, já porque integra um ato de comércio, perante o ato de natureza civil que é a habitação*”.⁷⁶

Resulta do preceituado no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, no seu artigo 2.º que o Alojamento Local é uma atividade de serviços temporários, a turistas, mediante remuneração e que é prestada em estabelecimentos que reúnam os requisitos previstos no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Ora, no Alojamento Local, o cliente tem apenas o direito de usar a unidade de alojamento para a “*finalidade estrita de nela se alojar, ou seja, usá-la para pernoitar, dormir, descansar, fazer a sua higiene, guardar os bens pessoais com que se desloca*”, não dispondo das faculdades ou da obrigação típicas do arrendatário.⁷⁷

Atendendo a este fim, muito dificilmente podemos admitir que esta atividade é desprovida de qualquer fim habitacional. No entanto, entendemos que a questão deverá ser analisada numa dupla vertente. Por um lado, temos a perspetiva do locador/proprietário do estabelecimento de Alojamento Local, que, no uso das faculdades constitutivas do seu direito de propriedade, nos termos e para os efeitos do artigo 1305.º do Código Civil, tem o uso, o gozo e a fruição. Ora, como o próprio nome indica a fruição assenta na possibilidade de frutificar a coisa, o que, naturalmente, compreende a possibilidade de utilizar a coisa com um fim comercial. Não podemos, nem devemos olvidar que a realidade imobiliária demonstra que muitas vezes os proprietários adquirem determinados bens não apenas para constituírem a sua casa de morada de família, mas, também, atendendo às vantagens monetárias que a coisa lhes poderá trazer. Para muitos, é até uma “filosofia económica”, utilizar os seus bens imóveis para obter rendimento. Quem é legítimo proprietário de um bem que não consubstancia a sua residência habitual tem duas hipóteses: ou opta por fruir da faculdade de gozo de modo exclusivo, o que até pode levar a casos em que o imóvel não é de todo utilizado, e os contratos de prestação de serviços essenciais mantêm-se. As despesas correlacionadas com a propriedade do imóvel subsistem, mesmo quando ninguém habita no mesmo. Ademais, o proprietário

⁷⁶ Cfr. FURTADO, JORGE PINTO, “Do alojamento local, na sua relação com a propriedade horizontal”, in *Revista de Direito Civil*, 2017, p. 556.

⁷⁷ Cfr. ALMEIDA, ARISTIDES RODRIGUES DE, “A atividade de exploração de estabelecimento de alojamento local”, in *Revista Electrónica de Direito*, 2017, p. 12.

está sujeito ao pagamento de impostos, como por exemplo o pagamento do Imposto Municipal sobre o Imóvel (IMI), seguros, condomínios entre outras, e o proprietário tem que suportá-los, ou prefere frutificar o bem, encontrando no arrendamento uma opção viável, que lhe permite não só fazer face às despesas inerentes de ser proprietário de um imóvel, como também obter um excedente, fora do âmbito do seu salário, o que, naturalmente é apelativo. Neste sentido, se no arrendamento de longa duração há esta perspetiva económica, no Alojamento Local essa componente é indubitável.

Assim, pelo exposto, entendemos que não há dúvidas de que estamos perante uma atividade comercial porquanto tem em vista a obtenção de um rendimento extra, face à sua renumeração mensal. No entanto, não conseguimos deixar de sublinhar que o Alojamento Local tem de igual modo uma vertente habitacional, mais visível do lado do locatário, mas também presente no lado do locador, uma vez que o alojamento assenta, assim, em duas vertentes: uma comercial, pelas razões supramencionadas, e outra habitacional, na medida em que existirá sempre essa finalidade, ainda que mediata, de fornecer habitação.

Neste sentido, entendemos tratar-se de uma realidade mista, o que nos leva a crer que a jurisprudência que defende que o Alojamento Local tem um exclusivo fim comercial leva esta classificação ao extremo de extrair conclusões acerca da sua admissibilidade, cujo mérito não podemos prestar concordância. A admissibilidade desta figura não deveria estar dependente desta classificação, uma vez que defendemos que estes dois fins, no limite, verificar-se-ão em todas as situações de arrendamento.

9. Dos condicionalismos do arrendamento de curta duração em edifícios constituídos em propriedade horizontal

No seguimento do já exposto no ponto 7, urge verificar qual a problemática específica do Alojamento Local em edifícios constituídos em propriedade horizontal, cuja regulamentação assenta, naturalmente, num Regulamento de Condomínio, que pode obstar à atividade.

As questões suscitadas são de índole diversa: perceber se realmente é possível ou não desenvolver esta atividade em fração autónoma inserida em prédio constituído em propriedade horizontal quando a licença de utilização se destina a habitação; perceber se a celebração dos contratos que proporcionam esse alojamento pode ser vedada por deliberação da Assembleia de Condóminos; e, finalmente perceber em que medida é que a cedência de gozo do imóvel a turistas afeta as relações de vizinhança.

Relativamente à primeira questão, cumpre entender se o uso da fração para Alojamento Local é diverso do uso para a habitação, ou seja, se existe a violação do título constitutivo da propriedade horizontal, porquanto se manifesta bastante discutível se é legítima a utilização de uma fração em prédio constituído em propriedade horizontal para Alojamento Local, quando a fração se destina única e exclusivamente a habitação conforme o definido na constituição da propriedade horizontal.

Remetemos para o supra exposto no ponto 7., onde defendemos que o Alojamento Local se trata de uma realidade mista com fim habitacional e também com fim comercial. No entanto, como explicitado anteriormente, grande parte da jurisprudência não sufraga este entendimento, considerando, ao invés, que o Alojamento Local configura um desvio ao fim habitacional.

A questão é suscitada devido à ausência de regulamentação neste diploma. Isto é, como inexistente uma norma no regime do Alojamento Local que incida sobre o âmbito da autorização de cada fração autónoma somos levados a questionar se existe alguma limitação à contratação de Alojamento Local em prédios constituídos em propriedade horizontal.

Para refletir propriamente sobre a possível existência de limitações importa em primeira instância densificar o próprio conceito de propriedade horizontal.

Henrique Sousa Antunes ensina que *“a propriedade horizontal é especial, pois embora exclusiva, a plenitude reveste características particulares. (...) Em propriedade horizontal, os poderes sobre o edifício e sobre o solo em que está implantado são independentes de qualquer outro direito que o legitime.”*⁷⁸

⁷⁸ Cfr. ANTUNES, HENRIQUE SOUSA, *Direitos Reais*, Universidade Católica Portuguesa, 2017, p. 368-404.

Densificando as faculdades dos proprietários de frações autónomas em propriedade horizontal destaca-se LUÍS MENEZES LEITÃO, que ensina que *“A propriedade horizontal constitui um novo direito real, regulado nos arts. 1414.º e ss., que faz coexistir sobre o mesmo edifício dois tipos de faculdades distintas dos condóminos: as faculdades correspondentes à propriedade exclusiva sobre uma fracção autónoma do prédio e as faculdades correspondentes à compropriedade sobre as partes comuns do edifício”*.⁷⁹

Da análise do disposto no Código Civil, decorre que não existe uma noção legal de propriedade horizontal, contudo, podemos afirmar que a mesma resulta da conjugação dos seus artigos 1414.º, 1415.º e 1420.º, podendo ser definida pelo conjunto de poderes que recaem sobre uma fracção autónoma de um edifício constituído em propriedade horizontal e sobre as partes comuns do mesmo.⁸⁰

Decorre do disposto no artigo 1420.º do Código Civil, sob a epígrafe “direitos dos condóminos” que *“cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.”*

De acordo com o artigo 1422.º do Código Civil, os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis. Este preceito estabelece ainda no seu n.º 2 que *“2. É especialmente vedado aos condóminos: (...) c) Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinada; (...)”*.

É precisamente em torno desta última norma referida que surgem as controvérsias e divergências que passaremos a expor.

Primeiramente, importa referir que, quando um edifício urbano é construído, a Câmara Municipal emite uma licença de utilização na qual é atribuído um tipo de utilização que pode ser tanto de habitação, como de comércio, de indústria ou de serviços. Mediante tal licença, o prédio pode ser constituído em propriedade horizontal, conforme os artigos 1413.º, n.º 3, 1417.º e 1418.º do Código Civil. Do título constitutivo decorre a composição de cada fracção autónoma, o valor da fracção em relação ao prédio, em percentagem ou permilagem, e, ainda, o fim a que se destina cada fracção.⁸¹ Porém, importa salientar que o fim tem que estar expressamente consagrado no título

⁷⁹ Cfr. LEITÃO, LUÍS MENEZES, *Direitos Reais*, 8.ª edição, Almedina, 2019, p. 281.

⁸⁰ Cfr. FERNANDES, LUÍS A. CARVALHO, *Lições de direitos reais*, Quid Juris, 2010, p. 369-402.

⁸¹ Cfr. FURTADO, JORGE PINTO, *op.cit.*, p. 549 – 558.

constitutivo, não bastando para o efeito a mera indicação genérica do mesmo. Como tal, se nada constar do título constitutivo podemos seguramente afirmar que a utilização da fração poderá ter o fim que o proprietário quiser, desde que lícito.

No âmbito deste capítulo importa trazer à colação, a relação entre o fim constante do título constitutivo e a atividade de Alojamento Local encontramos na jurisprudência vozes divergentes, não sendo uma temática pacífica.

Ora vejamos, o primeiro acórdão que se pronunciou sobre este tema foi o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 15-09-2016 ⁸², que entendeu que *“I - Se o título constitutivo da propriedade horizontal apenas se estabelece que determinada fracção se destina à habitação, não existe, em princípio, impedimento a que o seu proprietário a afecte a alojamento local a turistas. (...) IV - O Regulamento de Condomínio não pode, a pretexto de regular a utilização do imóvel, impor restrições materiais ao conteúdo do direito de propriedade de cada condómino sobre a sua fracção que não resultem do título de constituição da propriedade horizontal ou a que o condómino tenha dado o seu consentimento”*.

Em sentido oposto, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 20-10-2016 ⁸³, como acima já referimos, entendeu que o uso da fração autónoma para Alojamento Local representa um uso para fim diverso. Porém, esta decisão foi posteriormente invertida pelo Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 28-03-2017 ⁸⁴, onde se afirma que *“(...) III- Na cedência onerosa de fracção mobilidade a turistas, a fracção destina-se à respectiva habitação e não ao exercício de actividade comercial. IV – Respeita o conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal onde consta que determinada fracção se destina a habitação, se essa fracção for objeto de alojamento local. (...)”*

Mais, recentemente o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 11-04-2018 ⁸⁵, decide ao sentido oposto ao Acórdão da mesma Relação de 15-09-2016 ⁸⁶, e defende que

⁸² Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 15.09.2016, Processo n.º 4910/16.5T8PRT-A.P1, Juiz Relator: Aristides Rodrigues de Almeida, disponível em <https://dgsi.pt>

⁸³ Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 20-10-2016, Processo n.º 12579-16.0T8LSB.L1-8, Juiz Relator: Ilídio Sacarrão Martins, disponível em <https://dgsi.pt>

⁸⁴ Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 28-03-2017, Processo n.º 12579/16.0T8LSB.L1.S1, Juiz Relator: Salreta Pereira, disponível em <https://dgsi.pt>

⁸⁵ Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 11-04-2018, Processo n.º 24471/16.4T8PRT.P1, Juiz Relator: Rui Moreira, disponível em <https://dgsi.pt>

⁸⁶ Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 15.09.2016, Processo n.º 4910/16.5T8PRT-A.P1, Juiz Relator: Aristides Rodrigues de Almeida, disponível em <https://dgsi.pt>

“I - O título constitutivo da propriedade horizontal tem de identificar o fim a que se destina cada fracção, especificando a al. c) do n.º 2 do art. 1422º do C. Civil ser especialmente vedado a um condómino dar-lhe um uso diverso desse fim. II- O exercício da actividade de alojamento local numa fracção destinada a habitação viola o fim que lhe foi fixado no título de propriedade horizontal.”

O último Acórdão conhecido acerca desta matéria, já posterior à entrada em vigor da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, inclui no seu sumário as seguintes proposições: *“I - Prevendo o título constitutivo da propriedade horizontal que determinada fracção se destina a habitação, não existe, em princípio, impedimento a que o seu proprietário a afecte a alojamento local de turistas” (...)* *“III - Sem concordância do proprietário da fracção afecta a alojamento local não pode a assembleia de condóminos deliberar no sentido de proibir ou impor restrições ao uso da fracção para essa finalidade”.*⁸⁷

Já a doutrina tem demonstrado um entendimento convergente no sentido de considerar que o título constitutivo da propriedade horizontal ao estabelecer o uso habitacional obsta a que possa o mesmo conter a celebração de contratos de Alojamento Local.

Isabel Menéres Campos entende que *“(...) o fim habitacional de uma fracção, previsto no título constitutivo, permite ou comporta a utilização desta para fins de alojamento local. Todavia, à semelhança do que ocorre com outras actividades a serem exercidas em fracções destinadas a uso não habitacional, o título constitutivo ou o regulamento de condomínio (se constar do título constitutivo) podem restringir a possibilidade de usar as fracções habitacionais para fins de alojamento local, excluindo-se ou limitando-se, portanto, a utilização com tal finalidade.”*⁸⁸

Fernanda Paula Oliveira, Sandra Passinhas e Dulce Lopes, da análise de alguma jurisprudência, concluem que é inquestionável que o alojamento local é uma prestação de serviços e que foi isso que o legislador quis que se entendesse de acordo com a redação do artigo 2.º, n.º 1 do diploma. E que, relativamente à permissão concedida pelo título constitutivo da propriedade horizontal quanto ao uso de uma fracção autónoma entendem,

⁸⁷ Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 10-01-2019, Processo n.º 25192/16.3T8PRT.P1, Juiz Relator: Judite Pires, disponível em <https://dgsi.pt>

⁸⁸ Cfr. CAMPOS, ISABEL MENÉRES, “Anotação ao Acórdão do STJ de 28 de Março de 2017 (Alojamento Local)” in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 58, CEJUR, 2017, p. 50.

que se está no âmbito da determinação do estatuto do imóvel. Entendem as Autoras que o que está em causa é a titularidade que foi definida no título constitutivo e que se deverá manter. Na opinião das Autoras, *“a permissão normativa de uma utilização para habitação quando está em causa um edifício constituído em propriedade horizontal, não abrange, em princípio o exercício de uma atividade organizada com vista ao fornecimento de alojamento”*. Esta tese das Autoras é sustentada pela própria definição legal que consta do artigo 2.º, n.º 1 do Decreto-lei 128/2014, de 29 de agosto, que caracteriza a atividade de Alojamento Local como prestação de serviços.⁸⁹

Assim, relativamente à primeira questão em análise, de saber se é possível desenvolver esta atividade em fração autónoma inserida em prédio constituído em propriedade horizontal quando a licença de utilização se destina à habitação, é nosso entendimento que o *“uso para a habitação compreende o uso para alojamento”*, nas palavras de Aristides Almeida, com quem concordamos, pois como o próprio Autor indica, a utilidade que se retira da fração é a mesma em ambos os casos, a de praticar os atos privados de descanso, dormida, alimentação e higiene.⁹⁰

Como tal, entendemos que nos casos em que a propriedade horizontal tem na sua licença de utilização a menção ao fim habitacional, a mesma não poderá confluir com o Alojamento Local, na medida em que defendemos, como demonstrado supra, que o mesmo tem um fim habitacional inquestionável. Já quanto aos casos em que a licença de habitação tem um fim não habitacional, a resposta parece perentoriamente mais simples, uma vez que concordamos que o Alojamento Local também tem uma realidade comercial. Pelo que, apesar das normas imperativas do Código Civil nesta matéria, entendemos que não é necessária a alteração do fim da fração autónoma, dada a inserção do Alojamento Local tanto no âmbito do fim habitacional como no âmbito do fim comercial.

Relativamente à questão de saber se a celebração dos contratos que proporcionam esse alojamento pode ser vedado por deliberação de assembleia de condóminos, cumpre primeiramente referir que, tendo em conta todas as problemáticas em torno da relação proprietário-condomínio, o legislador veio, na redação da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, conferir mais direitos aos condomínios.

⁸⁹ Cfr. OLIVEIRA, PAULA FERNANDES; PASSINHAS, SANDRA, e LOPES, DULCE, *Alojamento local e uso da fração autónoma*, 1.ª edição, Almedina, 2017, p. 53-77.

⁹⁰ Cfr. ALMEIDA, ARISTIDES RODRIGUES DE, “A atividade de exploração de estabelecimento de alojamento local”, in *Revista Electrónica de Direito*, 2017, p. 20-27.

O legislador entendeu na Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, no artigo 4.º, n.º 4, que *“não pode haver lugar à instalação e exploração de “hostels” em edifícios em propriedade horizontal nos prédios em que coexista habitação sem autorização dos condóminos para o efeito, devendo a deliberação respetiva instruir a comunicação prévia com prazo”, proibindo a atividade exercida na modalidade de hostel em prédios em regime de propriedade horizontal, sem prévia autorização dos condóminos. Ora, esta medida é restritiva dos poderes do proprietário sobre a sua fração, e obriga a que efetivamente haja uma autorização dos demais condóminos para que se constitua Alojamento Local na modalidade de hostels.*

Entendeu, também, que *“no caso de a atividade de Alojamento Local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, dando, para o efeito, conhecimento da sua decisão ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente”*. Tal premissa consta do artigo 9.º, n.º 2, e foi sem dúvida a alteração mais significativa, configurando outra medida claramente em favor do condomínio, que pode hoje opor-se a esta atividade.

O legislador consagrou ainda, que o condomínio pode, ao abrigo do disposto no artigo 20.º-A, fixar o pagamento de uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, com um limite de 30 % do valor anual da quota respetiva, a deliberar nos termos do artigo 1424.º do Código Civil.

Do exposto, fica bastante claro que estas alterações atribuíram um reforço aos poderes dos condomínios dos prédios em que é desenvolvida a atividade de Alojamento Local. Serão estas alterações legítimas? Esta é uma questão que importa refletir, uma vez que poderá ocorrer alguma perturbação para os condóminos decorrente do Alojamento Local.

De acordo com o Código Civil, se o fim a que se destina a fração constar do título, a sua alteração só será possível mediante a modificação do título constitutivo o que

pressupõe o acordo entre os condóminos. O que faz depender o exercício da atividade de Alojamento Local, da autorização dos condóminos.

Ora, o legislador na al. b), do n.º 1, do artigo 3.º do diploma que regula o Alojamento Local, expressamente permite que esta atividade seja exercida numa fração autónoma, o que transparece que nada pode impedir que o Alojamento Local possa ser exercido em prédios constituídos em propriedade horizontal.

Em suma, quanto às duas questões supramencionadas infere-se que, quanto a nós, nada obsta a que a exploração de estabelecimentos de Alojamento Local seja realizada em frações autónomas, uma vez que não confluirá, em princípio, com o fim constante do título constitutivo. Em segundo lugar, uma proibição do mesmo, a existir, teria que ser mediante uma aprovação unânime dos condóminos nos termos suprarreferidos.

Sabemos que o Alojamento Local quando desenvolvido num apartamento em propriedade horizontal, em abstrato, pode conflitar com os interesses dos condóminos, uma vez que *“a utilização de uma fração autónoma gera a entrada e saída de estranhos no prédio, barulhos até de madrugada e um desgaste acrescido dos equipamentos do prédio, o que provoca insegurança nos condóminos, perturba o sossego e a paz entre os vizinhos e o aumento de despesas do condomínio”*.⁹¹ Entram em conflito o direito de iniciativa privada e da propriedade do titular do estabelecimento e o direito ao sossego, à tranquilidade e à segurança dos restantes condóminos.⁹²

Maria Garcia Olinda entende que os turistas, destinatários por excelência do Alojamento Local, podem ter dinâmicas de uso distintas daquelas que têm os moradores, como os tempos de entrada e saída, como no que toca ao ruído. Entende a Autora, com quem concordamos, que nesta temática caberá ao titular da exploração garantir que os clientes cumprem e respeitam as normas dos condomínios.⁹³

Para mais, o legislador, na Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, estabeleceu a obrigatoriedade de no caso de os estabelecimentos estarem inseridos em edifícios de habitação coletiva, o livro de informações deve conter também o regulamento com as práticas e regras do condomínio que sejam relevantes para o alojamento e para a utilização

⁹¹ Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 15.09.2016, Processo n.º 4910/16.5T8PRT-A.P1, Juiz Relator: Aristides Rodrigues de Almeida, disponível em <https://dgsi.pt>

⁹² Cfr. ALMEIDA, ARISTIDES RODRIGUES DE, *op. cit.*, p. 5.

⁹³ Cfr. GARCIA, MARIA OLINDA, *op. cit.*, p. 11.

das partes comuns (artigo 12.º, n.º 8). Nesta senda, cumpre referir o disposto no artigo 1071.º do Código Civil, segundo o qual, *“os arrendatários estão sujeitos às limitações impostas aos proprietários de coisas imóveis, tanto nas relações de vizinhança como nas relações entre arrendatários de partes de uma mesma coisa”*.

Em nosso ver, o Alojamento Local pode de facto conflitar com os interesses dos condóminos, na medida em que estamos perante relações de vizinhança que, tal como o nosso ordenamento demonstra, são complexas. Assim, pode o Alojamento Local confluir com os interesses dos condóminos na mesma medida em que o poderão fazer realidades paralelas, como por exemplo outras subespécies de arrendamento de curta duração como é o caso do arrendamento a estudantes. Daí que consideremos excessiva a tentativa de “ataque” ao Alojamento Local, por parte da doutrina e da comunicação social, e até, no limite do Legislador ao consagrar o disposto no artigo 9.º, n.º 2, do Diploma, porque parecem olvidar outras realidades que poderão igualmente assumir uma feição perturbadora.

Como escreve Abílio Neto *“parece decorrer que em fração autónoma de edifício licenciada para habitação pode ser instalada uma unidade de alojamento local, na modalidade de apartamento, sem que à inerente prestação de serviços corresponda o exercício de uma atividade comercial e uma relevante e necessária mudança de fim, nos termos e para os efeitos fixados no regime da propriedade horizontal”*. Acrescentando que *“a sensação com que ficamos é que o legislador está a criar múltiplas regulamentações sectoriais, sem curar de as compaginar com o regime geral da propriedade horizontal, de que resulta um sistema caracterizado por inúmeras incongruências, ou seja, um não sistema”*.⁹⁴

Pelo exposto, quanto a esta última problemática, consideramos que, por um lado, é legítimo o regulamento de Condomínio vedar o Alojamento Local, tal como o legislador assume, apesar de considerarmos que o mesmo não se revela tão ou mais perturbador que outras realidades, pelo que deve ser feita uma análise casuística, sob pena de se proibir arbitrariamente o mesmo. A proibição pontual não se revela problemática, na medida em que, como sabemos, muitas outras proibições emanam dos regulamentos de Condomínio.

⁹⁴ Cfr. Neto, Abílio, *Manual da Propriedade Horizontal*, 4.ª edição, Ediforum, 2015, p. 247.

10. Os contratos de alojamento local (ou análogos a eles) celebrados por quem não esteja legalmente habilitado para exercer a atividade

Os imóveis afetos ao exercício do Alojamento Local podem não ser apenas explorados pelos seus proprietários, sendo diversos os regimes de exploração de estabelecimentos de Alojamento Local.

O instrumento de exploração de Alojamento Local mais comum é o contrato de arrendamento, pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar o gozo temporário de uma coisa imóvel, permitindo a utilização do prédio para exploração dessa atividade, mediante uma contrapartida remuneratória.

Outro regime de exploração de Alojamento Local é por via do contrato de comodato. O contrato de comodato tem sede normativa no artigo 1129.º do Código Civil, e caracteriza-se como *“um contrato gratuito pelo qual uma das partes entrega à outra coisa, móvel ou imóvel, para que se sirva dela, com a obrigação de a restituir”*.

Existem, porém, outros regimes de exploração para além dos mencionados, nomeadamente, contratos de cessão de exploração de estabelecimento nos termos do artigo 1109.º do Código Civil, segundo o qual *“1. A transferência temporária e onerosa do gozo de um prédio ou de parte dele, em conjunto com a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado, rege-se pelas regras da presente subsecção, com as necessárias adaptações. 2. A transferência temporária e onerosa de estabelecimento instalado em local arrendado não carece de autorização do senhorio, mas deve ser-lhe comunicada no prazo de um mês.”*. Neste tipo de exploração o que se verifica é uma cedência temporária do estabelecimento.⁹⁵

De igual modo, o subarrendamento, pode configurar um regime de exploração de estabelecimentos de Alojamento Local, de acordo com o artigo 1060.º do Código Civil, segundo o qual *“a locação diz-se sublocação quando o locador a celebra com base no direito de locatário que lhe advém de um precedente contrato locativo”*.

⁹⁵ Cfr. CORDEIRO, MENEZES ANTÓNIO, *Direito Comercial*, 2012, Almedina, p. 343-347.

Como já se teve oportunidade de referir, o registo de estabelecimento de Alojamento Local é realizado mediante uma mera comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente. Desta comunicação prévia, devem constar os documentos elencados no n.º 2 do artigo 6.º do regime jurídico do Alojamento Local. Desse elenco, a al. d) dispõe que é necessário apresentar *“cópia simples do contrato de arrendamento ou doutro título que legitime o titular da exploração ao exercício da atividade e, caso do contrato de arrendamento ou outro não conste prévia autorização para a prestação de serviços de alojamento, cópia simples do documento contendo tal autorização”*. Daqui se retira que a própria lei permite que para além do contrato de arrendamento se possam explorar estabelecimentos de Alojamento Local por via de outros tipos contratuais.

Um dos requisitos necessários à celebração de um contrato é a legitimidade, que decorre da *“posição do sujeito, ou seja, da sua relação com os bens ou interesses que concretamente o respetivo negócio jurídico pretende regulamentar”*.⁹⁶

Ora, no contrato de arrendamento é requisito a legitimidade do locador e do locatário, que ambos tenham poderes para dar e tomar de arrendamento, respetivamente.

Para o locador, o arrendamento constitui um ato de administração ordinária nos termos do artigo 1024.º, n.º 1 do Código Civil, e terá legitimidade para celebrar o contrato quem tenha o direito de propriedade sobre o bem imóvel objeto do contrato de acordo com o disposto no artigo 1034.º, n.º 1, al. b) *a contrario* do Código Civil. Para além do proprietário, também o usufrutuário nos termos do artigo 1439.º e 1446.º do Código Civil poderá celebrar arrendamento ou o subarrendamento.

Como locatário, terá legitimidade para celebrar contratos de arrendamento aquele que pretenda gozar temporariamente de um bem imóvel, por contrapartida de pagamento de uma renda.

Os requisitos respeitantes à capacidade e legitimidade das partes de um contrato de arrendamento de curta duração são idênticos aos que valem para os demais arrendamentos.

⁹⁶ Cfr. COELHO, FRANCISCO PEREIRA, *op. cit.*, p. 68.

Porém, como sublinha, e em nosso entender bem, Maria Olinda Garcia, ao verificarem-se patologias inerentes à falta de legitimidade do locador, tais patologias *“podem não afetar o gozo do imóvel do arrendatário, dada a curta duração do contrato e o facto de terceiros interessados na sua validade terem de reagir através de meios processuais, cuja tramitação por norma será sempre mais longa do que a duração típica destes contratos”*.⁹⁷

Perante o supra exposto, cumpre concluir que inexistente um verdadeiro vício-sanção para aqueles que se celebram contratos de Alojamento Local sem título legal bastante.

11. Conclusões

Cumpre apresentar algumas conclusões.

O contrato de locação ilustra a situação em que alguém se obriga a proporcionar a outrem, por tempo limitado e contra remuneração, o gozo de uma coisa. O arrendamento é a modalidade do contrato de locação que versa sobre coisas imóveis.

Nos nossos dias, a par do arrendamento de longa duração, o denominado arrendamento tradicional, existe o arrendamento de curta duração, o arrendamento moderno.

O Alojamento Local foi criado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, mas apenas em 2014 passou a ter um regime legal próprio com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto. É a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reúnam os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos e enquadra-se no arrendamento de curta duração.

O Alojamento Local é uma realidade presente em todas as grandes cidades europeias e americanas, sendo notória a constante tentativa das mesmas de se protegerem do excesso do arrendamento de curta duração, tentando restringir o Alojamento Local.

⁹⁷ Cfr. GARCIA, MARIA OLINDA, *op. cit.*, p. 15-16.

O regime jurídico do Alojamento Local não dispõe sobre a disciplina do Contrato de Alojamento Local. O Contrato de Alojamento Local é o contrato celebrado entre o titular da exploração de Alojamento Local e o cliente, para a prestação de serviços de alojamento temporário.

A publicação da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, veio trazer à colação novas regras, tentando de alguma forma pôr fim aos problemas nas relações de vizinhança, nomeadamente nas relações entre o proprietário e os restantes condóminos. Este diploma legal veio, sem sombra de dúvidas, reforçar os poderes dos condomínios. Uma das questões discutidas é a natureza jurídica do Alojamento Local, ou seja, o fim do mesmo. A questão foi discutida na jurisprudência e na doutrina, porém consideramos que ainda não foi suficientemente debatida. Em sentido contrário à jurisprudência e doutrina referidas, não podemos admitir que a atividade de Alojamento Local tenha cariz meramente habitacional ou comercial, pois que, apresenta uma vertente habitacional e uma vertente comercial, constituindo uma realidade mista.

Relativamente à questão de saber se a celebração dos contratos que proporciona esse Alojamento Local pode ser vedada por deliberação de Assembleia de Condóminos, o legislador consagrou este direito dos condóminos. No entanto, questionamos na presente dissertação se realmente esta autorização do legislador é legítima, considerando que só poderemos responder a tal questão refletindo sobre a perturbação que pode resultar para os condóminos do exercício do Alojamento Local. Assim, relativamente à questão de saber se o alojamento local pode conflitar com os interesses dos demais condóminos do prédio constituído em propriedade horizontal, concluímos que pode realmente existir um conflito de interesses por estarmos perante relações de vizinhança, mas não podemos deixar de entender como excessiva a decisão do legislador.

Resulta assim do exposto que o Alojamento Local é uma realidade que merecia tutela do legislador. No entanto, a Lei oferece muitas lacunas, e utiliza conceitos bastantes vagos e indeterminados, levantando problemas ao intérprete.

Neste sentido, entendemos que se justifica que o Legislador continue a investir no tratamento do Alojamento Local.

12. Bibliografia

- ALMEIDA, ARISTIDES RODRIGUES DE, “A atividade de exploração de estabelecimento de alojamento local” in *Revista Electrónica de Direito*, 2017
- ANTUNES, HENRIQUE SOUSA, *Direitos Reais*, Universidade Católica Portuguesa, 2017
- ANTUNES, JOSÉ ENGRÁCIA, *Direito do Consumo*, Almedina, 2019
- ANTUNES, JOSÉ ENGRÁCIA, *Direito dos Contratos Comerciais*, 5ª reimpressão da edição, Almedina, 2009
- BRITO, ROCHA BRÍGIDA, O Turista e o Viajante: Contributos para a conceptualização do Turismo alternativo e Responsável, disponível em https://aps.pt/wp-content/uploads/2017/08/DPR462dea1a49422_1.pdf
- CAMPOS, ISABEL MENÉRES, “Anotação ao Acórdão do STJ de 28 de Março de 2017 (Alojamento Local)” in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 58, CEJUR, 2017
- CARVALHO, JORGE MORAIS, *Manual de Direito do Consumo*, 5.ª edição, Almedina, 2018
- COELHO, FRANCISCO PEREIRA, *Arrendamento – Direito substantivo e processual*, Coimbra, 1988
- CORDEIRO, MENEZES ANTÓNIO, *Direito Comercial*, 3.ª edição, Almedina, 2012
- COSTA, MÁRIO JÚLIO ALMEIDA, *Direito das obrigações*, 12.ª edição, Almedina, 2009
- CUNHA, PAULO OLAVO, *Direito comercial e do mercado*, 2.ª edição, Almedina, 2018

- FERNANDES, LUÍS A. CARVALHO, *Lições de direitos reais*, 6ª edição, Quid Juris, 2010
- FURTADO, JORGE PINTO, *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, 2ª edição, Almedina, 1988
- FURTADO, JORGE PINTO, “Do Alojamento Local, na sua relação com a propriedade horizontal” in *Revista de Direito Civil*, Ano 2017, n.º 3
- GARCIA, MARIA OLINDA, “Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local” in *Revista Electrónica de Direito*, 2017
- MARTINEZ, PEDRO ROMANO, “Regime da locação civil e contrato de arrendamento urbano” in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, volume III, *Direito do arrendamento urbano*, Almedina
- MEIRELES, ISA, “O alojamento local e plataformas digitais: Dos perigos na desproteção do consumidor” in *Direito na lusofonia – direito e novas tecnologias*, 5.º congresso Internacional de Direito na Lusofonia – Universidade do Minho, *Escola de Direito*, 2018
- NETO, ABÍLIO, *Manual da Propriedade Horizontal*, 4.ª edição, Ediforum, 2015
- OLIVEIRA, PAULA FERNANDES; PASSINHAS, SANDRA E LOPES, DULCE, *Alojamento local e uso da fração autónoma*, 1.ª ed., Almedina, 2017
- LEITÃO, LUÍS MENEZES, *Direito das obrigações*, volume III, *Contratos em Especial*, 12.ª edição, Almedina, 2018
- LEITÃO, LUÍS MENEZES, *Direitos Reais*, 8.ª edição, Almedina, 2019

- LOUREIRO, JOSÉ PINTO, *Tratado da locação*, Vol. I, Coimbra Editora Limitada, 1946
- PATRÍCIO, MANUELA, *Direito do Turismo e Alojamento Turístico*, Almedina, 2017
- PRATA, ANA, *Dicionário jurídico*, Vol. I, 5.^a edição, Almedina, 2018
- TELES, INOCÊNCIO GALVÃO, *Arrendamento*, Almedina, 1945/46

Jurisprudência:

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 28.03.2017, Processo n.º 12579/16.0T8LSB.L1.S1, Juiz Relator: Salreta Pereira, disponível em <https://dgsi.pt>
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 10-01-2019, Processo n.º 25192/16.3T8PRT.P1, Juiz Relator: Judite Pires, disponível em <https://dgsi.pt>
- Acórdão do Tribunal da Relação de Porto, de 11-04-2018, Processo n.º 24471/16.4T8PRT.P1, Juiz Relator: Rui Moreira, disponível em <https://dgsi.pt>
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 27.04.2017, Processo n.º 13721/16.7T8PRT.P1, Juiz Relator: Ana Lucinda Cabral, disponível em <https://dgsi.pt>
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 15.09.2016, Processo n.º 4910/16.5T8PRT-A.P1, Juiz Relator: Aristides Rodrigues de Almeida, disponível em <https://dgsi.pt>
- Ac. da Rel. do Porto (R. 4436) 28-nov-1985 de arrendamento. Tribunal da Relação do Porto. Coletânea de Jurisprudência, 1985, 5, 177

- Acórdão do Tribunal da Relação do Lisboa, de 20.10.2016, Processo n.º 12579-16.0T8LSB.L1-8, Juiz Relator: Ilídio Sacarrão Martins, disponível em <https://dgsi.pt>

Sites:

- <https://bop.diba.cat/scripts/ftpisa.aspx?fnew?bop2017&03/02201703806.pdf&1>
- <https://www.thelocal.es/20170127/barcelona-approves-new-tourist-accomodation-cap>
- <https://www.telegraph.co.uk/news/2018/10/28/court-orders-paris-tenant-pay-airbnb-earnings-landlord/>
- <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WoZwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true>
- <https://www.theguardian.com/technology/2016/may/01/berlin-authorities-taking-stand-against-airbnb-rental-boom>
- <https://www.airnbcitizen.com/de/new-rules-for-home-sharers-in-berlin-the-new-housing-law/>
- <https://www.airbnb.pt/help/article/860/amsterdam>
- <https://www.airbnb.pt/help/article/1379/responsible-hosting-in-the-united-kingdom>
- <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2015/20/notes/division/5/46>
- <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/overview-airbnb-law-new-york-city.html>
- <https://www1.nyc.gov/assets/buildings/pdf/MultipleDwellingLaw.pdf>

- <https://www1.nyc.gov/site/specialenforcement/enforcement/illegal-short-term-rentals.page>
- <https://www.nysenate.gov/legislation/bills/2015/S6340>
- <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/overview-airbnb-law-san-francisco.html>
- http://europa.eu/rapid/press-release_IP-18-4453_en.htm
- <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX:32006L0123>
- <https://www.gdblawn.com/short-term-rentals>
- <https://www.livroreclamacoes.pt/apoio-utilizador>
- <https://www.dn.pt/edicao-do-dia/15-nov-2018/interior/donos-das-casas-exploram-menos-de-metade-dos-alojamentos-locais-10180068.html>